

## Referencia del Documento:

Diario Oficial/Normas Generales/Año 1996/DO 17/08/1996 RES 31-4 1996 GOBIERNO REGIONAL V REGION

---

Gobierno Regional V Región

APRUEBA MODIFICACION AL PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL DE VALPARAISO, COMUNAS DE PUCHUNCAVI, ZAPALLAR, PAPUDO, LA LIGUA, SATELITE BORDE COSTERO NORTE

(Resolución)

Núm. 31/4 35 afecta.- Valparaíso, 01 de agosto de 1996.

Vistos:

- 1) El oficio ordinario No. 939 de 20 de junio de 1996 del Sr. Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo V Región.
- 2) El acuerdo No. 828 de 11 de julio de 1996, adoptado en la Sesión Ordinaria No. 105, del Consejo Regional V Región.
- 3) Lo dispuesto en los artículos 35, 36, 37, y 38 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, decreto supremo No. 458 de 1976 y Artículo 20, letra f), 24 letra o) y 36 letra c) de la Ley Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional, No. 19.175.

Resuelvo:

1º Téngase por Aprobada la Modificación del Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso, aprobado por decreto supremo No. 30 (M.O.P.) de 12.01.65, publicado en el Diario Oficial de fecha 01.03.65, en el sentido de:

- Incorporar al Area Intercomunal de Valparaíso el territorio de las Comunas de Puchuncaví, Zapallar, Papudo y La Ligua, en la forma que a continuación se indica y a lo graficado en los Planos M.P.I.V. 02, y M.P.I.V. 03, denominados "Modificación Plan Intercomunal de Valparaíso. Comunas de Puchuncaví, Zapallar, Papudo, La Ligua - Satélite Borde Costero Norte", confeccionados a escala 1:50.000 por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo V Región:

I. Establecer las nuevas Areas de Extensión Urbana (A.E.U.): 1, 2, 3, 4, 5 y 6.

II. Establecer la nueva área de restricción denominada Area de Interés Silvoagropecuario (AIS).

III. Establecer las nuevas áreas de restricción denominadas Areas de Riesgo Geofísico por Inundación (ARGI): 1 y 2.

IV. Establecer las siguientes nuevas Zonas de Restricción:

- ZRI-1 ZONA RESTRICCIÓN FAJA COSTERA (PLAYA)
- ZRI-2 ZONA PROTECCIÓN POR VALOR NATURAL Y PAISAJÍSTICO
- ZRI-3 ZONA PROTECCIÓN ECOLÓGICA
- ZRI-4 ZONA FORESTAL
- ZRI-5 ZONA PROTECCIÓN VARIANTE RUTA 5
- ZRI-6 ZONA RESTRICCIÓN PLANTA DE TRATAMIENTO LA LIGUA.

V. Ampliar el Area Restringida o Excluida al Desarrollo Urbano (AREDU).

VI. Establecer la nueva Zona Industrial E-13, Comuna de La Ligua.

VII. Establecer las siguientes nuevas vías intercomunales:

- Carretera de Acceso al Gran Valparaíso: 1E.
- Vías de Primer Grado (Regionales): 2-A-8, 2-B-7, 2-B-8
- Vías de Segundo Grado (Interzonales): 3-14, 3-15, 3-16.
- Vías de Tercer Grado (Intervecinales): 4-19, 4-20, 4-21
- Vías de Cuarto Grado (Vecinales): a), b), c).
- Vías Costeras Turísticas: 5-8.

VIII. Establecer una nueva zona correspondiente al Aeródromo de la Ligua.

2º Téngase por aprobada asimismo la Ordenanza del Plan Intercomunal de Valparaíso, en la forma que a continuación se indica.

A. Reemplazar el Artículo 1º por el siguiente nuevo artículo:

"Artículo 1º: Aplicación del Plan Intercomunal:

El Plan Intercomunal de Valparaíso regula y orienta el proceso de desarrollo físico del territorio de las comunas incluidas en las Provincias que a continuación se indican:

Provincia	Comuna
Valparaíso	Valparaíso
	Viña del Mar
	Quilpué
	Villa Alemana
	Quintero

Puchuncaví  
 Petorca Zapallar  
 Papudo  
 La Ligua

Las disposiciones del Plan Intercomunal de Valparaíso prevalecerán sobre las disposiciones de los instrumentos de planificación de nivel local vigentes o que se aprueben a futuro, en los territorios comunales antes señalados.

Las disposiciones del presente Plan que constituyan alteraciones a las establecidas en los instrumentos de planificación local o comunal existentes, se entenderán automáticamente incorporadas a éstos como modificaciones conforme lo establece el Artículo 38° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En las áreas comunales que carezcan de instrumentos de planificación territorial harán los efectos de tales las disposiciones del presente Plan.

Sin perjuicio de lo anterior, en el área territorial del Plan Intercomunal de Valparaíso, tendrán plena vigencia las disposiciones de los instrumentos de planificación actualmente existentes, tales como, Planes Reguladores Comunales, Planes Seccionales y Límites Urbanos, en cuanto no se contrapongan con las disposiciones de este Plan".

B. Agregar a continuación del Artículo 6°, el siguiente nuevo Artículo 6-A:

"Artículo 6-A: El Satélite Borde Costero Norte, se encuentra encerrado entre los límites comunales, la Ruta F-220 (Nogales-Puchuncaví) y el mar; está constituido por la totalidad del territorio de las comunas de Puchuncaví, excluida la localidad de Ventana; Zapallar; Papudo y La Ligua".

C. Agregar a continuación del artículo 8°, los siguientes nuevos incisos:

"No obstante lo establecido en el inciso anterior acerca de la ocupación de las áreas de extensión urbana, en las comunas de Puchuncaví, Zapallar, Papudo y La Ligua se reconocen las Areas de Extensión Urbana (AEU) 1, 2, 3, 4, 5 y 6 que se grafican en el Plano M.P.I.V. 2 y para las cuales se establecen las disposiciones técnico-urbanísticas que se indican en el siguiente cuadro e incisos, las cuales regirán mientras no se confeccionen los respectivos Planes Reguladores Comunales y/o Planes Seccionales, según corresponda:

CUADRO No. 1

A.E.U. Usos suelo permitidos predial mínima (m(2))	Subdivisión Frente	
	Predial mínimo (m)	Ocup. Suelo
1. Vivienda: Equipamiento Comunal y Vecinal de Salud, Educación, Culto, Cultura, Organización Comunitaria, Deportes, Esparcimiento y Turismo, Comercio, Servicios Públicos, Seguridad, Servicios Artesanales Inofensivos, Areas Verdes	200	10
2. Vivienda: Equipamiento Vecinal de Salud, Educación, Culto, Cultura, Organización Comunitaria, Deportes, Esparcimiento y Turismo, Comercio, Servicios Públicos, Seguridad, Servicios Artesanales Inofensivos, Areas Verdes	600	12
3. Vivienda: Equipamiento Intercomunal de Educación, Cultura, Areas Verdes, Esparcimiento y Turismo. Equipamiento Comunal y Vecinal de Cultura, Areas Verdes, Deportes, Comercio.	1000	15
4. Vivienda: Equipamiento Intercomunal de Educación, Cultura, Esparcimiento y Turismo Equipamiento Comunal y Vecinal de Areas Verdes, Deportes, Comercio.	5000	40
5. Vivienda: Equipamiento Comunal y Vecinal de Espar- cimiento y Turismo, Seguridad, Culto, Cultura, Organización Comunitaria, Areas Verdes, Deportes, Comercio, Servicios Artesanales Inofensivos.	5000	40

6. Vivienda:

Equipamiento Intercomunal de Esparcimiento y Turismo (Hoteles y Casinos), Deportes (Canchas y Centros Deportivos) Culto, Cultura y Areas Verdes	5000	40
---	------	----

A.E.U.	Coef. máximo Construc.	Coef. máximo agrupamiento	Sistema de máxima	Densidad neta
1.	0.70	0.70	Aislado, Pareado y Continuo	-
2.	0.30	0.60	Aislado y Pareado	-
3.	0.25	0.40	Aislado	60 hab/há. 1 viv/predio
4.	vivienda 0.08	vivienda 0.15	Aislado, sin adosamiento	24 hab/há. 2 viv/predio
	otros usos 0.10	otros usos 0.20	Rasante 45°	
5.	0.10	0.10	Aislado	-
6.	vivienda 0.08	vivienda 0.08	Aislado, sin adosamiento.	12 hab/há. 1 viv/predio
	otros usos 0.15	otros usos 0.15	Rasante 45°	

En las Areas de Extensión Urbana establecidas en el Cuadro anterior no se permitirá iniciar obras de ninguna naturaleza mientras que la Dirección de Obras Municipales respectiva no apruebe los ante-proyectos y/o proyectos de subdivisión, loteo y/o edificación, según corresponda. Los proyectos de urbanización de acuerdo a la legislación vigente, deberán ser aprobados por la Empresa Sanitaria, el Servicio de Vivienda y Urbanización, SERVIU, y/o el Departamento de Programas del Ambiente del Servicio de Salud, según corresponda.

En las Areas de Extensión Urbana 4 y 6 los propietarios de terrenos que requieran establecer con precisión el emplazamiento de su propiedad podrán presentar para la certificación de la Dirección de Obras Municipales un plano taquimétrico a escala mínima de 1:1.000 con curvas de nivel referidas a coordenadas U.T.M., señalando los accidentes naturales, construcciones, instalaciones, forestación, etc., existentes en el predio. La determinación de los deslindes del predio y su superficie deberá ser suscrita por un profesional competente, debiéndose acompañar a la solicitud el certificado de dominio vigente correspondiente de la propiedad y declaración jurada que acredite la representación legal del propietario del terreno.

Sin perjuicio de la definición de "suelo natural" establecida en el Artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en las Areas de Extensión Urbana 4 y 6, la Dirección de Obras Municipales que corresponda deberá certificar el nivel natural del terreno respectivo conjuntamente con la entrega de las Informaciones Previas.

Para estos efectos el propietario y el profesional competente deberán presentar a la Dirección de Obras Municipales un levantamiento topográfico del terreno a escala 1:1.000 como mínimo, con curvas de nivel referidas a coordenadas U.T.M., indicando además todos los accidentes topográficos relevantes, tales como afloramientos rocosos, depresiones, cursos de agua, quebradas, etc., señalando asimismo la ubicación precisa de los árboles relevantes y masas arbustivas existentes en el terreno. En el mencionado plano se deberán indicar las obras que tengan por objeto habilitar el terreno para recibir las obras de urbanización y/o construcción, según corresponda.

El Director de Obras Municipales otorgará su conformidad certificando bajo su firma al citado plano y un ejemplar de éste deberá formar parte del expediente técnico de la obra que se archivará en la Dirección de Obras Municipales.

Sin perjuicio de las normas establecidas en el Cuadro No. 1 del presente Artículo, en las Areas de Extensión Urbana 2, 3, 4 y 6 graficadas en el Plano M.P.I.V. 2, se podrán emplazar conjuntos de viviendas sociales con terrenos de hasta 200 m(2) y de equipamiento con terrenos de hasta 400 m(2) de superficie mínima, no siendo exigibles las demás condiciones contenidas en dicho Cuadro y siempre que se cumpla con lo siguiente:

- Informes favorables de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo y Agricultura, ambas de la V Región.

- Contar con infraestructura suficiente de dotación de agua potable y evacuación de aguas servidas, cuyos proyectos y recepción deberán ser aprobados por los Servicios, Organismos e Instituciones que correspondan.

No obstante lo establecido en el Cuadro No. 1 del presente artículo en los terrenos existentes con superficies menores a las señaladas como mínimo en las Areas de Extensión Urbana 1, 2, 3, 4 y 6 cuyos planos se encontraren inscritos en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, antes del 01.01.96, se podrá construir una vivienda por predio con una

superficie máxima de 140 m<sup>2</sup>., no siendo exigibles las demás condiciones de edificación aplicables a cada una de ellas. En el Area de Extensión Urbana 6 los movimientos de tierra, sean éstos cortes o rellenos, que modifiquen el nivel natural del terreno definido en los términos indicados en los incisos anteriores, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

a) Rellenos:

La altura máxima de los rellenos no podrá ser superior a 1,50 m. en los deslindes con los sitios colindantes o con la línea oficial de la propiedad.

Para superar esta altura, el relleno deberá quedar inscrito dentro de rasantes de 20 grados aplicadas desde el nivel de terreno natural ya definido, en todo el deslinde común con los predios colindantes.

En todo caso las soluciones que en esta materia se adopten, deberán ser respaldadas por informe técnico confeccionado por profesional competente, el cual deberá demostrar que dichas obras no afectarán la estabilidad de los terrenos colindantes y que existirá una adecuada solución para la evacuación de las aguas lluvias o de afloramientos subterráneos.

b) Cortes:

Los cortes que se ejecuten a partir de los deslindes con los predios colindantes o a partir de la línea oficial de la propiedad, deberán ejecutarse en talud a partir de los medianeros o de la línea oficial; dichos taludes deberán respetar la relación entre altura y base de los mismos de 2,5:1 como máximo. En todo caso las soluciones que en esta materia se adopten deberán ser respaldadas por informe técnico confeccionado por un profesional especialista en mecánica de suelos el cual deberá demostrar que dichas obras no afectarán la estabilidad de los terrenos colindantes y que existirá una adecuada solución para la evacuación de las aguas lluvias o de afloramientos subterráneos.

En las Areas de Extensión Urbana 3, 4 y 6 en todos los proyectos de subdivisión y/o loteo que se emplacen en predios con una superficie de 5 há. o más, se exigirá sistema de tratamiento de aguas servidas cuyo proyecto deberá ser aprobado por la Empresa Sanitaria y/o el Departamento de Programas del Ambiente del Servicio de Salud, y pavimentos de asfalto y/u hormigón, según corresponda, de c=8 cm. mínimo sobre estabilizado, con un ancho mínimo de calzada de 7 m. dentro de la cual podrán incluirse las zarpas.

Los proyectos de pavimentación serán aprobados por el Servicio de Vivienda y Urbanización, SERVIU V Región. La Dirección de Obras Municipales respectiva no podrá otorgar permisos de subdivisión, loteo y/o edificación sin que previamente le haya certificado que el predio de que se trate cuenta con factibilidad de agua potable y alcantarillado emitido por el Organismo competente. En ningún caso se autorizará descargas de aguas servidas a efluentes naturales ni aguas del litoral marítimo.

No obstante lo dispuesto precedentemente en las Areas de Extensión Urbana 4 y 6 las edificaciones deberán cumplir además, las siguientes condiciones específicas:

a) Altura máxima: 3 pisos (10,50 m)

b) Distanciamiento mínimo: 10 m.

c) Antejardín mínimo: 15 m.

En las señaladas Areas de Extensión Urbana 1, 2, 3, 4 y 6 las condiciones establecidas por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo V Región por aplicación del artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, e incorporadas en las correspondientes autorizaciones otorgadas por la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura V Región, prevalecerán sobre las normas contenidas en el Cuadro No. 1 anterior, siempre que dichas autorizaciones se hubieren otorgado antes del 01.01.96, salvo que respecto a la validez de ellas se encuentre pendiente un pronunciamiento de la Justicia Ordinaria, caso en el cual se estará a lo que ésta resuelva.

Condiciones Especiales por Concentración de Densidades:

En las Areas de Extensión Urbana 4 y 6 los propietarios de terrenos de superficie igual o superior a 5 há. podrán presentar proyectos de subdivisión, loteos, y/o edificación siempre que cumplan con las condiciones que se establecen en el siguiente cuadro:

CUADRO No. 2

Tramo de pendientes (grados sexagesimales)	Subdiv. mín.(mý)	Frente predial mín. (m)	Distancia- miento mínimo (m)	Antejardín mínimo (m)	Coef. ocup. de suelo	Coef. máx. de construc- tib.
--	------------------	-------------------------	------------------------------	-----------------------	----------------------	------------------------------

0 - 10,0	1.000	15,00	Rasante 60°	3,0	0,20	0,40
10,1 - 15,0	1.500	15,00	Rasante 45°	5,0	0,15	0,30
15,1 - 25,0	2.000	20,00	Rasante 45°	8,0	0,10	0,20
25,1 - 40,0	5.000	20,00	Rasante 45°	10,0	0,08	0,08

La parte del terreno no ocupada por la concentración de densidades tendrá constructibilidad cero, pudiendo destinarse a áreas verdes y/o actividades deportivas o recreacionales y no podrán subdividirse, condiciones que deberán quedar expresamente indicadas en los respectivos permisos que otorgue la Dirección de Obras Municipales.

Los equipamientos permitidos podrán aumentar hasta un 30% los coeficientes máximos de ocupación de suelo y constructibilidad señalados en el Cuadro No. 2 precedente.

Condiciones Especiales en cuanto a Tamaño:

En las Areas de Extensión Urbana 4 y 6 los propietarios de terrenos de superficie igual o superior a 15 Hás., previo, a la solicitud de permiso Municipal, deberán presentar a la Seremi Minvu V Región un estudio complementario de modificación al Plan Intercomunal de Valparaíso, en el sentido de establecer y precisar la zonificación, vialidad estructurante y condiciones ambientales".

D. Reemplazar el inciso primero del Artículo 10-A por el siguiente nuevo inciso:

"Artículo 10-A: Area Restringida a Excluida al Desarrollo Urbano (AREDU). Los límites de esta Areas se encuentran graficados en los Planos M.P.I.V. 1 y M.P.I.V. 2. La modificación de los límites y de las normas que se establecen en el presente artículo para el Area Restringida o Excluida al Desarrollo Urbano, requerirá el informe previo favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura V Región".

E. Agregar a continuación del cuadro contenido en el inciso cuarto del Artículo 10-A, el siguiente nuevo inciso:

"En el Area Restringida o Excluida al Desarrollo Urbano (AREDU) correspondiente a las comunas de Puchuncaví, Zapallar, Papudo y La Ligua, que se grafican en el Plano M.P.I.V. 2, la superficie predial mínima será de 1 Há.".

F. Agregar en el Artículo 10-A, el siguiente inciso final:

"Sin perjuicio de las normas establecidas en el presente artículo, en el Area Restringida o Excluida al Desarrollo Urbano (AREDU) correspondiente a las comunas de Puchuncaví, Zapallar, Papudo y La Ligua, graficadas en el Plano M.P.I.V. 02 se podrán emplazar conjuntos de viviendas sociales con terrenos de hasta 200 m(2). y de equipamientos con terrenos de hasta 400 m(2). de superficie mínima, siempre que se cumpla con las siguientes exigencias:

- Informes favorables de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo y Agricultura, ambas de la V Región.

- Contar con infraestructura suficiente de dotación de agua potable y evacuación de aguas servidas, cuyos proyectos y recepción deberán ser aprobados por los Servicios, Organismos o Instituciones, que corresponda".

G. Agregar a continuación del Artículo 10-A el siguiente nuevo Artículo 10-B, pasando el actual Artículo 10-B, a denominarse Artículo 10-C:

"Artículo 10-B: Area de Interés Silvoagropecuario (AIS). Estas Areas se grafican en el Plano M.P.I.V. 2 y corresponden a los territorios cuyas características de aptitud silvoagropecuaria e importancia para la economía regional, hacen imprescindible su control y manejo.

La modificación de los límites y de las normas que se establecen para el Area de Interés Silvoagropecuario en el presente artículo, requerirá el informe previo favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura V Región.

En esta Area se permitirá el uso agrícola, forestal, ganadero y la construcción de la vivienda del propietario, de los trabajadores permanentes y de las instalaciones complementarias a la actividad agrícola, como asimismo, en conjunto con las actividades agropecuarias, se podrá autorizar la instalación de agroindustrias y equipamientos agroturísticos que dé cabida al alojamiento, la gastronomía y centros de información, previo informe favorable de los Organismos, Instituciones y Servicios con tuición en los temas turísticos, mediambiental, urbanístico y sanitario, que correspondan. La subdivisión predial mínima será de 3 há., superficie que podrá rebajarse hasta 1 há. con informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura V Región. El citado informe técnico deberá emitirse evaluando a lo menos los siguientes o indicadores: pendiente, estado de erosión, clima, dotación de agua de riego, clase de suelo, biodiversidad y bosques naturales.

Sin perjuicio de las normas establecidas en el presente artículo, en el Area de Interés Silvoagropecuario, se podrán emplazar conjuntos de viviendas sociales con terrenos de hasta 200 m(2). y de equipamientos con terrenos de hasta 400 m(2). de superficie mínima, siempre que se cumpla con las siguientes exigencias:

- Informes favorables de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo y Agricultura, ambas de la V Región.

- Contar con infraestructura suficiente de dotación de agua potable y evacuación de aguas servidas, cuyos proyectos y recepción deberán ser aprobados por los Servicios, Organismos o Instituciones, que corresponda".

H. Agregar a continuación del nuevo Artículo 10-B establecido en la letra anterior el siguiente texto para el Artículo 10-C:

"Artículo 10-C: Zonas de Restricción.

Sin perjuicio de las normas que sobre restricciones se establecen en la presente Ordenanza, en el Area Intercomunal de Valparaíso se reconocen las siguientes Zonas de Restricción:

a) ZR. Zona de Protección de la Vialidad Estructurante de Nivel Nacional y Regional y de Protección de los Recursos Naturales. Estas Zonas se grafican en el Plano M.P.I.V. 1. Tendrán un ancho medio de 50 m. y en ella se prohíbe el emplazamiento de todo tipo de edificaciones.

b) ZRI-1 Zona de Restricción Faja Costera (Playa). Esta Zona se grafica en el Plano M.P.I.V. 2. Corresponde al Bien Nacional de Uso Público, delimitado entre la línea de la más baja marea y la línea de la más alta marea; los terrenos de playa fiscales, delimitados entre la línea de la más alta marea y la línea trazada a 80 m. desde dicha línea, o vía pública que la limite.

En esta Zona sólo se permitirá el uso de equipamiento de nivel intercomunal y comunal de esparcimiento, deporte y de pesca artesanal, tales como ramblas, embarcaderos, marinas, malecones, muelles, varaderos, cabinas y kioscos de

temporada para atención de los usuarios de la playa. Estos usos deberán ser acordes con el entorno de la faja costera y contar con la previa evaluación e informe favorable de los Organismos pertinentes, que tienen tuición sobre el borde costero y la variable medio ambiental.

c) ZRI-2 Zona de Protección por Valor Natural y Paisajístico.

Esta zona se grafica en el Plano M.P.I.V. 2. Corresponde a las fajas ribereñas, márgenes rocosos naturales o artificiales, comprendidas entre la línea de la más baja marea y la curva de nivel más 9 m.s.n.m.m. y/o hasta el actual trazado de la ruta E-30-F u otra vía pública, cuando el nivel antes citado supere el nivel de dichas vías públicas.

Esta zona será mantenida en estado natural, para asegurar y contribuir al equilibrio de calidad del medio ambiente, como asimismo preservar el patrimonio paisajístico.

En esta Zona no se permitirá ningún tipo de edificaciones.

d) ZRI-3 Zona de Protección Ecológica.

Esta Zona se grafica en el Plano M.P.I.V. 2. Está destinada a proteger y preservar terrenos donde se desarrollan condiciones que permiten la existencia de una flora y fauna con características propias del lugar.

Corresponde a ecosistemas frágiles de características únicas desde el punto de vista de la conservación de la flora y fauna silvestre.

En esta Zona se reconocen, entre otros, los siguientes sectores:

d1) Cerro Santa Inés. Corresponde a un bosque nativo relicto.

d2) Sector Costero Norte Los Molles. Pertenece a la región vegetacional de Los Matorrales y Bosques Esclerófilos, y en ella a la sub-región de Los Matorrales Esteparios; cuenta con la formación geológica denominada "Puquén" única para la Zona Central del País.

d3) Bosques de Zapallar, considerada dentro del Simposio de "Sitios Prioritarios para la Conservación de Biodiversidad" como un lugar, que debe ser preservado por las características vegetacionales que contiene.

Las quebradas de los cerros litorales de Zapallar y Cachagua se constituyen en la única muestra en la V Región de bosque nativo del litoral costero de la Zona Central del país, siendo las de mayor importancia para la conservación de la flora de este particular ecosistema, las siguientes: El Tigre, Manantiales, Magdalena o Malena, Las Piedras, Cerco Largo, El Guindo, Aguas Claras, Palmilla, El Hueso y Canelillo.

d4) Sector Estero La Patagua, Quebrada, La Chorredas, El Bellotillo y Cordillera El Melón (cerros Chache, Alto Casa de Piedra, Horqueta, Morro La Campana y Altas Cumbres hasta cerro El Caqui).

Involucra cabeceras de cuencas que pertenecen a las provincias de Petorca, Quillota y San Felipe; constituye un corredor biológico de especies que se desplazan entre la Cordillera de la Costa y la Cordillera de Los Andes. En este sector se incluyen los terrenos pertenecientes a las cuencas Los Maquis y de Talanquén declaradas "Lugar de Interés Científico" por DS No. 49, de Agricultura, de fecha 21.04.83, publicado en el Diario Oficial de 03.06.83.

d5) Cuenca Ossandón y Las Palmas de Pedegua. Vegetacionalmente se destaca por presentar un palmar de 1.000 ejemplares de palmas chilenas de una población genética diferente y por contener remanentes de bosque nativo.

En esta Zona se permitirá el desarrollo de actividades que aseguren la permanencia de los valores naturales, tales como equipamiento de nivel intercomunal de turismo y esparcimiento (hoteles, zonas de camping, hosterías, hospederías, Centros de Información), científico y cultural (zoológico, jardín botánico), con las instalaciones y/o edificaciones mínimas e indispensables para su habilitación, que se relacionen con la puesta en valor de los recursos naturales (geológicos, bióticos y de flora y fauna) propios de dichos territorios, debiéndose presentar planes y programas de manejo.

La subdivisión predial mínima será de 10 há.

Las normas técnico-urbanísticas serán definidas en cada caso por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo V Región y la Dirección de Obras Municipales respectiva, atendiendo sus características específicas y los estudios pertinentes aprobados por los Organismos, Instituciones o Servicios que corresponda, los cuales deberán considerar la variable ambiental.

Los planes y programas de manejo deberán ser autorizados por la CONAF V Región, previo al Permiso Municipal.

e) ZRI-4 Zona Forestal

Esta Zona se grafica en el Plano M.P.I.V. 2. Está destinada a preservar bosques nativos, introducidos o plantaciones existentes. En ella sólo se permitirá el uso forestal y el agrícola existente. La subdivisión predial mínima será de 10 há. para el uso forestal y de 3 há. para el uso agrícola, siempre que se cuente con informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura V Región.

No obstante lo anterior, en los terrenos que se hubieren subdividido conforme al DL No. 3.516/80, Agricultura, ubicados en esta Zona y cuyos planos se encuentren inscritos en el Conservador de Bienes Raíces respectivo antes del 01.01.96, se aceptará la construcción de una vivienda por predio siempre que la superficie edificada no supere los 400 m(2).

El emplazamiento de las construcciones ubicadas en esta Zona requerirá de un informe emitido por CONAF V Región, previo al permiso Municipal respectivo.

f) ZRI-5 Zona de Protección Variante Ruta 5.

Esta zona se grafica en el Plano M.P.I.V. 2.

Corresponde a la franja de 300 m. de ancho emplazada a ambos costados de la Variante Ruta 5 propuesta en la comuna

de La Ligua.

Está destinada a proteger dicha Variante y en ella sólo se permitirá el uso forestal y agrícola.

La subdivisión predial mínima será de 3 há. y en ella no se permitirá ningún tipo de edificaciones.

g) ZRI-6 Zona de Restricción Planta de Tratamiento La Ligua.

Esta Zona se grafica en el Plano M.P.I.V. 2.

Corresponde al emplazamiento propuesto por ESVAL S.A. para la nueva planta de tratamiento de aguas servidas, ubicada en sector Quebradilla, Comuna de La Ligua.

En esta Zona sólo se permitirá su uso específico y las instalaciones mínimas complementarias".

I. Reemplazar el Artículo 11° por el siguiente nuevo artículo:

"Artículo 11°: El Area Intercomunal de Valparaíso, está compuesta por el Area Metropolitana de Valparaíso, el Area del Satélite Quintero-Ventana, el Area del Satélite Borde Costero Norte y el Area Rural, pertenecientes a las comunas de Valparaíso, Viña del Mar, Quilpué, Villa Alemana, Quintero, Puchuncaví, Zapallar, Papudo y La Ligua".

J. Agregar en el Artículo 17° Carreteras de Acceso al Gran Valparaíso, a continuación de la Vía 1D Acceso Norte por Puchuncaví, la siguiente nueva vía:

"1E Ruta 5:

Esta vía se grafica en el Plano M.P.I.V. 2.

Corresponde al actual trazado de la Ruta 5 Norte que atraviesa las Comunas de Zapallar, Papudo y La Ligua.

En el tramo correspondiente a la Comuna de La Ligua, se propone una Variante que se grafica en el Plano M.P.I.V. 2.

Esta Ruta y la Variante tendrá un ancho de 50 m".

K. Agregar en el Artículo 18° Vías de Primer Grado (Regionales), a continuación de la Vía 2-A-7, la siguiente nueva vía:

"2-A-8) Prolongación hacia el Norte del Camino Valle Alegre hasta el límite Norte de la Región y que une las Comunas de Puchuncaví, Zapallar, Papudo y La Ligua".

L. Agregar en el Artículo 18° Vías de Primer Grado (Regionales), a continuación de la vía 2-B-6, las siguientes dos nuevas vías:

"2-B-7) Puchuncaví-Nogales (Ruta F-220)

2-B-8) Papudo-La Ligua-Cabildo (Ruta F-30-E y E-39)".

M. Agregar en el Artículo 19° Vías de Segundo Grado (Interzonales), a continuación de la vía 3-13, las siguientes tres nuevas vías:

"3-14) Catapilco-La Laguna (Ruta E-46)

3-15) Catapilco-Papudo

3-16) Longotoma-La Canela-Artificio (Ruta E-253)"

N. Agregar en el Artículo 20° Vías de Tercer Grado (Intervecinales), a continuación de la vía 4-18), las siguientes tres nuevas vías:

"4-19) Quebradilla-La Ligua (Ruta E-35)

4-20) La Ligua-La Canela (Ruta E-279 y E-289)

4-21) Quinquimo-Las Salinas-Camino Costero".

Ñ. Agregar en el Artículo 21° Vías de Cuarto Grado (Vecinales internas), el siguiente nuevo inciso:

"Sin perjuicio de lo anterior, en el Satélite Borde Costero Norte, se reconocen dentro de esta tipología las siguientes vías, las cuales tendrán un ancho de 15 m.:

a) Ventana-Horcón (Ruta F-150)

b) Horcón-Ruta E-30-F

c) Puchuncaví-Maitencillo

En estas vías se consultan fajas libres de edificación de 35 m. de ancho, a ambos costados en los tramos ubicados fuera de los límites urbanos":

O. Agregar en el Artículo 22° Vías Costeras Turísticas, a continuación de la Vía 5-7), la siguiente nueva vía:

"5-8) corresponde a las actuales vías costeras y los tramos proyectados emplazados en el Satélite Borde Costero Norte que se grafican en Plano M.P.I.V. 2.

Dentro de las áreas urbanas existentes, los anchos y características de estas vías serán determinados en los respectivos Planes Reguladores Comunales y/o Planes Seccionales.

Fuera de las áreas urbanas existentes tendrán un ancho no inferior a 20 m. y los cierros de las propiedades que la enfrente deberán ser transparentes, en el costado Poniente de la vía.

Asimismo, en la comuna de Zapallar, donde proceda, las edificaciones emplazadas al costado poniente de la vía deberán quedar inscritas bajo una rasante horizontal trazada a nivel de la calzada".

P. Agregar en el Artículo 23° Aeródromos, aeropuertos y canchas de aterrizaje, la siguiente letra d), a continuación del listado contenido en el inciso primero:

"d) Aeródromo de La Ligua":

Q. Agregar al final del cuadro contenido en el Artículo 26° el siguiente nuevo renglón:

"Nombre de Comuna      Tipo de      Ubicación      Ubicación en

la zona industria en área plano símbolo industrial

Talanquén La Ligua Molesta Sub-urbana E-13"

R. Agregar al final del Artículo 26°, los siguientes incisos:

"Las industrias que se emplacen en la Zona E-13 deberán cumplir con lo dispuesto en la Ley No. 19.300, Ley de Bases Generales del Medio Ambiente y su Reglamento de Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

Los proyectos industriales que no requieran de Evaluación de Impacto Ambiental o Declaración de Impacto Ambiental, previo al permiso municipal de edificación deberán contar con un informe ambiental aprobado por la CONAMA V Región.

Las industrias en esta Zona, deben cumplir con las siguientes condiciones:

a) Subdivisión predial:

Superficie predial mínima: 10.000 m(2).

Frente predial mínimo: 50 m.

b) De Edificación:

Ocupación máxima de suelo: 50%

Sistema de agrupamiento: Aislado, sin adosamientos.

Distanciamiento mínimo: 10 m.

Rasante: 70°

Altura máxima: 20 m.

c) De Urbanización:

Las aprobaciones de los proyectos de infraestructura sanitaria, energética y vial otorgadas por los Servicios y Organismos competentes de acuerdo a la legislación vigente, deberán acompañarse a las solicitudes para la obtención de los permisos de loteo y/o edificación que se presenten en la Dirección de Obras Municipales respectiva.

La vialidad estructurante en cuanto a su diseño deberá cumplir con las normas y especificaciones del Manual de Vialidad Urbana, REDEVU, sin perjuicio de las condiciones específicas que establezca la Dirección Regional de Vialidad del M.O.P. Corresponderá asimismo, al Director de Obras Municipales cautelar el estricto cumplimiento de las disposiciones vigentes sobre residuos industriales, prohibiéndose verter a los cauces de agua todo tipo de efluentes sin tratar.

Las industrias no Molestas que se emplacen en la Zona E-13 deberán cumplir con la normativa establecida en el Artículo 25°, letra c), de la presente Ordenanza":

S. Agregar a continuación del Artículo 52°, el siguiente nuevo artículo 53°:

"Artículo 53: Areas de Riesgo Geofísico por inundación (A.R.G.I.).

En el Plan Intercomunal de Valparaíso, se reconocen Areas de Riesgo Geofísico por Inundación (A.R.G.I.), que corresponde aquellas próximas a los bordes del: litoral marítimo, quebradas y cauces naturales permanentes, esteros y/o canales, y embalses, con riesgo de erosión o socavamiento, producido por el escurrimiento de volumen y velocidad del caudal del agua. Asimismo se consultarán en esta categoría los terrenos afectados por afloramiento de aguas subterráneas o napas freáticas.

Para la delimitación de las riberas de los cauces de los ríos, lagos, esteros o quebradas, se estará a lo dispuesto en el DS No. 609, Tierras y Colonización, de 31.08.78, publicado en el Diario Oficial de 24.01.79, y al Código de Aguas.

Las restricciones correspondientes a las quebradas se establecen en los Artículos 36° y 51° de esta Ordenanza.

En las Areas de Riesgo Geofísico por inundación, salvo las excepciones que se establecen en los incisos siguientes, sólo se permitirá el uso de área verde que deberá diseñarse de tal forma que la vegetación no afecte al cauce.

Para precisar los límites y restricciones de estas Areas, los Municipios y/o Servicios Públicos correspondientes deberán confeccionar estudios técnicos específicos de riesgo, aprobados por los Organismos competentes. La zonificación y restricciones que establezcan estos estudios deberán incorporarse obligatoriamente como modificación del presente Plan y/o Plan Regulador Comunal según el nivel de la restricción que se trate, las que se aprobarán conforme a lo establecido en la legislación vigente.

Corresponderá al Director de Obras Municipales respectivo cautelar el cumplimiento de las exigencias que se establezcan al respecto, al momento de otorgar los permisos de subdivisión, loteo y/o edificación, como asimismo poner en conocimiento de los interesados la existencia de dicha normativa.

En el Area Intercomunal de Valparaíso, los interesados deberán presentar Informe de Riesgos al solicitar permiso cuando las construcciones se emplacen adyacentes a ríos, esteros, embalses y/o en el borde del litoral. Dichos informes deberán presentarse en la Dirección de Obras Municipales al momento de solicitarse el respectivo permiso de edificación.

En el borde del litoral del Area Intercomunal de Valparaíso, fuera de los límites urbanos, no podrán emplazarse construcciones habitables en terrenos situados a una cota de altura inferior a 6 m.s.n.m.m.

Sin perjuicio de lo establecido en los incisos anteriores, se reconocen las siguientes Areas de Riesgo Geofísico por Inundación, emplazadas en las Comunas de Zapallar y La Ligua, las que podrán precisarse en sus límites y normativas en los respectivos Planes Reguladores Comunales:

**ARGI 1:**

Esta zona se grafica en el Plano M.P.I.V. 2. Corresponde al Sector Las Dunas de Cachagua que incluye la hoya hidrográfica del estero Santa Rosa, Comuna de Zapallar.

En ella sólo se permitirá el uso de equipamiento abierto de: Cultura, Deporte y Areas Verdes.

La subdivisión y frente predial mínimo será de 2.500 m(2) y 20 m., respectivamente. El sistema de agrupamiento será aislado, sin adosamiento; rasante 45°; antejardín mínimo 10 m.

Al momento de solicitar permiso de subdivisión, loteo y/o edificación los interesados deberán presentar estudio de mecánica de suelo, confeccionado por profesional competente.

Con el fin de mitigar los efectos derivados de inundaciones en esta Area, la I. Municipalidad de Zapallar y/o los interesados deberán implementar las medidas propuestas en el "Estudio de Riesgo Sector Las Dunas-Cachagua", contratado por el Municipio y cuya síntesis se incluye en la Memoria Explicativa de la presente modificación.

**ARGI 2:**

Esta Zona se grafica en el Plano M.P.I.V. 02. Corresponde al sector Sur del río La Ligua, en la localidad y comuna del mismo nombre, delimitado por una altura de 4m., medidos desde el lecho del río.

En este sector, sólo se permitirá el uso de equipamiento abierto de: Cultura, Deporte, Esparcimiento, Infraestructura Sanitaria y Areas Verdes.

La subdivisión y frente predial mínimo será de 2.500 m2. y 20 m., respectivamente. El sistema de agrupamiento será aislado, sin adosamiento; rasante 45°; antejardín mínimo 10 m.

Los proyectos de edificación requerirán de un estudio de mecánica de suelo, confeccionado por profesional competente.

Sin perjuicio de lo señalado precedentemente la Dirección de Obras Municipales de La Ligua deberá considerar lo indicado en el estudio "Areas de Riesgo para los Asentamientos Humanos; Localidad de La Ligua", contratado por la I. Municipalidad de La Ligua y cuya síntesis se incluye en la Memoria Explicativa de la presente modificación".

T. Agregar a continuación del Artículo 53° que se establece en la letra S anterior, el siguiente nuevo Artículo 54°:

"Artículo 54°. Localización de Sitios Arqueológicos. En los proyectos de subdivisión, loteo, urbanización y edificación que se emplacen en el borde del litoral correspondiente a las comunas de Papudo y La Ligua donde existen los Sitios Arqueológicos que se grafican en el Plano M.P.I.V. 03, se deberán tomar las medidas que correspondan con el fin de salvaguardar la integridad de éstos.

Corresponderá a la Dirección de Obras Municipales respectiva velar por el cumplimiento de las disposiciones que sobre la materia establece la legislación vigente, especialmente lo contenido en la Ley No. 17.288, de 1980, sobre Monumentos Nacionales y la Ley No. 19.300, de 1994, Ley de Bases Generales del Medio Ambiente".

U. Eliminar los siguientes Cuadros contenidos al final de la Ordenanza del Plan Intercomunal de Valparaíso:

- Cuadro de Destino General y Cálculo Aproximado de Superficies de las Diferentes Zonas y Sectores del Area Intercomunal (en hectárea).

- Superficies Sectores Intercomunal (en hectárea).

3° Promúlgese y llévase a efecto como modificación al Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso, Comunas de Puchuncaví, Zapallar, Papudo, La Ligua, Satélite Borde Costero Norte.

Tómese razón, anótese, comuníquese y publíquese.- Hardy Knittel Villarroel, Intendente, Ejecutivo Gobierno Regional.- Sergio Arze de Souza Ferreira, Abogado Jefe Departamento Jurídico.