



ORDENANZA LOCAL
MODIFICACION AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VIÑA DEL MAR
SECTOR PETROLERAS – LAS SALINAS.

1º.- Agréguese en la memoria del PRC, a continuación del Anexo 1 "Precisión Miradores"; el Anexo 2 "Memoria Explicativa Modificación al PRC sector Petroleras Las Salinas".

2º.- Agréguese a la Ordenanza del PRC, a continuación del artículo 34, el siguiente Capítulo VII:

"CAPITULO VII. "Sector Petroleras las Salinas"

ARTICULO 35.-

Establécese un nuevo trazado urbano y normas de urbanización, uso de suelo y edificación en el sector comprendido en la zona V6, entre 18 Norte y 25 Norte y entre Av. Jorge Montt y Camino Internacional; según se delimita en el artículo siguiente:

ARTICULO 36:

El área sobre la cual se aplican las presentes disposiciones corresponde al territorio inscrito en la poligonal cerrada que une los puntos A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-A; graficada en el Plano MPRC PLS/01, complementario.

Los puntos y tramos que delimitan el área señalada, se describen a continuación:

Punto	Tramo
Punto A Se ubica en la Línea Oficial Oriente de la Av. Jorge Montt distante 10 metros al Norte del vértice Nor-Poniente del predio Rol de avalúo actual N° 324-2	Tramo A –B Línea recta que une los puntos A y B, paralela a 10 metros al Norte del deslinde Norte del predio Rol de avalúo actual N° 324-2
Punto B Punto ubicado a diez metros al Norte del vértice Nor-Oriente, en la prolongación del limite Oriente del predio rol de avalúo actual N° 324-2.	Tramo B-C Línea recta que une los puntos B y C, coincidente con el deslinde Oriente del predio Rol de avalúo actual 324-2
Punto C Intersección de la prolongación hacia el Poniente de la Línea Oficial Norte de calle 24 Norte, con el deslinde Oriente del predio Rol de avalúo actual N° 324-2.	Tramo C-D Línea recta que une los puntos C y D coincidente con la prolongación de la actual Línea Oficial Norte de la Calle 24 Norte
Punto D Intersección de la Línea Oficial Norte existente, de la Calle 24 Norte con la prolongación del deslinde Oriente del predio Rol de avalúo actual N° 324-4	Tramo D-E Línea sinuosa que une los puntos D y E, coincidente, con el límite Oriente del predio rol de avalúo actual N° 324-4.
Punto E Intersección de la Línea Oficial Norte de calle Prolongación 19 Norte con la línea del deslinde Oriente del predio Rol de avalúo actual N° 324-4	Tramo E-F Línea que une los puntos E y F, coincidente con la Línea Oficial Norte de la Calle Prolongación 19 Norte

ORDENANZA LOCAL
MODIFICACION AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VIÑA DEL MAR
 SECTOR PETROLERAS – LAS SALINAS.

<p>Punto F Intersección de la Línea Oficial Norte de calle Prolongación 19 Norte con Línea Oficial Poniente de Camino Internacional</p>	
<p>Punto G Intersección de la Línea Oficial Poniente de vía de servicio del Camino Internacional, con la línea Oficial Sur de calle 20 Norte</p>	<p>Tramo F-G Línea recta que une los puntos F y G, coincidente con la Línea Oficial Poniente de vía de servicio del Camino Internacional entre Línea Oficial Norte de Calle Prolongación 19 Norte y Línea Oficial Sur de Calle 20 Norte</p>
<p>Punto H Intersección de la Línea Oficial Sur de calle 20 Norte, con el deslinde Oriente de predio Rol de avalúo actual N° 263-6</p>	<p>Tramo G-H Línea recta que une los puntos G y H, coincidente con la Línea Oficial Sur de la Calle 20 Norte</p>
<p>Punto I Intersección de la prolongación hacia el Sur de la Línea del deslinde Poniente de predio Rol de avalúo actual N° 276, con la línea que delimita el Sur de calle 18 Norte con el área verde existente.</p>	<p>Tramo H-I Línea sinuosa que une los puntos H e I, coincidente con el límite Poniente del predio Rol de avalúo actual N° 276 y su prolongación hacia el sur, en línea recta hasta interceptar con la línea que delimita el Sur de calle 18 Norte con el área verde existente.</p>
<p>Punto J Intersección de la prolongación de la Línea Oficial Sur de calle 18 Norte con la Línea Oficial Oriente de la Av. Jorge Montt.</p>	<p>Tramo I-J Línea que une los puntos I y J, coincidente con el límite Sur de la calle 18 Norte, hasta la intersección con la Línea Oficial Oriente de Av. Jorge Montt.</p>
	<p>Tramo J –A Línea recta que une los puntos J y A, coincidente con la Línea Oficial Oriente de la Av. Jorge Montt, entre las calle 18 Norte y 25 Norte.</p>

ARTICULO 37: DEFINICIONES:

37.1 ZOCALO: Edificación aislada, de altura obligatoria 11 metros, medidos verticalmente desde el nivel de la acera, con un máximo de tres pisos, destinada exclusivamente a los tipos de uso de suelo hotelero y de equipamiento, con un coeficiente máximo de ocupación del suelo de 0.7.

37.2. AREAS PARA JARDINES: Áreas emplazadas al interior de un predio destinadas a área verde, jardín, arborización, espejo de agua y similares, sobre las cuales no se permite estacionamiento de vehículos.

ARTICULO 38: AREAS DE RIESGO O DE PROTECCION.

38.1. Área de Restricción de Construcciones: Con el objeto de prevenir el riesgo de remoción en masa y resguardar el valor de paisaje de la ladera costera, se declara área de restricción de construcciones las fajas de terreno de diversos anchos, que se emplazan en toda la ladera del cerro en el área de la Modificación al PRC, sector Petroleras Las Salinas, entre las curvas de nivel +15 y +40 m.s.n.m., al norte de 19 Norte y curvas de nivel +20 y +35 m.s.n.m., al sur de 19 Norte, graficada en el Plano MPRC PLS/01.

ORDENANZA LOCAL
MODIFICACION AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VIÑA DEL MAR
 SECTOR PETROLERAS – LAS SALINAS.

En estas fajas sólo se permitirá construcciones destinadas a complementar áreas verdes, jardines y actividades al aire libre, tales como terrazas, miradores, paseos; obras de protección de aguas lluvias, circulaciones y las propias de infraestructura vial.

Todas las construcciones cuyos usos difieran de los anteriores, están estrictamente prohibidas.

Para la intervención del área, junto con la presentación a la DOM, del proyecto de las construcciones complementarias mencionadas anteriormente, deberá incluirse un anteproyecto de paisajismo que considere la cobertura vegetal y en el caso que sea necesario construir contenciones para asegurar la estabilidad de la ladera, deberán disponerse generando terrazas. La altura máxima de cada elemento de contención será de 3 metros, medidos a partir del suelo natural, con una separación mínima de 2 m. medidos horizontalmente, entre los planos verticales de los muros dispuestos en niveles diferentes.

38.2. Área de Protección de Recursos de Valor Natural: Con el objeto de preservar la existencia de flora en categoría de conservación de acuerdo al Libro Rojo de Flora de CONAF o a los listados en vigencia, se declara área de protección de recursos de valor natural, el sector identificado en la ladera inscrito en la poligonal cerrada L-M-N-O-P-Q-L, graficados y geo-referenciados en proyección UTM, datum WGS 84; en el plano complementario MPRC PLS/01:

Punto	Descripción coordenadas		Tramo	Descripción
	DATUM WGS 84	PROYECCIÓN UTM		
	X	Y		
L	262.090,94.-	6.345.676,85.-		
M	262.129,38.-	6.345.661,51.-	L-M	Línea recta que une los puntos L y M
N	262.148,30.-	6.345.576,25.-	M-N	Línea sinuosa coincidente con el límite del área del estudio, que une los puntos M y N.
O	262.116,88.-	6.345.558,14.-	N-O	Línea recta que une los puntos N y O.
P	262.036,83.-	6.345.593,29.-	O-P	Línea recta que une los puntos O y P.
Q	262.033,69.-	6.345.646,52.-	P-Q	Línea recta que une los puntos P y Q.
			Q-L	Línea sinuosa que une los puntos Q y L.

En esta área se prohíbe la remoción de especies vegetales nativas. En caso de intervención de sectores colindantes con el área identificada, en los proyectos de construcciones, deberá presentarse un plano donde se muestren las obras con relación a la vegetación existente.

Los Certificados de Informaciones Previas que se emitan respecto de predios que contienen el sector identificado, deberán indicar que, previo a cualquier intervención en el terreno, el solicitante deberá remitir a CONAF / SAG V Región, según corresponda, un catastro debidamente georreferenciado mediante sistemas GPS, de las especies de flora en categoría de conservación presentes en el predio. Al solicitarse el Permiso de Edificación se deberá presentar el catastro de flora y el Plan de Compensación debidamente visados por CONAF / SAG V Región, según corresponda. En caso de no presentarse dichos antecedentes visados, la DOM informará a dicho Servicio, para que éste adopte las medidas pertinentes según normativa aplicable.

38.3. Circuito de Miradores.

Dados los valores y atributos de paisaje y las medidas establecidas en este estudio para validarlas, es que se establecen tres miradores, entre calles 19 Norte y 24 Norte inclusive. que deberán materializarse, asociados a espacios con carácter de bien nacional de uso público, a lo largo del Camino Cornisa propuesto, graficados y geo-referenciados en proyección UTM, datum WGS 84; en el plano complementario MPRC PLS/01:

Mirador 1: Ubicado en Camino Cornisa propuesto, alineado en la proyección de la calle 2 del estudio (emplazada entre Av. Jorge Montt y Av. Libertad Norte), orientado hacia el poniente con corredor de vistas con un ancho de 25 metros, conformado por la faja vial y sus antejardines.

Mirador 2: Ubicado en Camino Cornisa propuesto, a la altura de la escalera pública que conecta dicho camino con Av. Libertad Norte, orientado a la contemplación del paisaje de la ladera y la vegetación con flora nativa existente.

Mirador 3: Ubicado en prolongación de Calle 19 Norte, orientado al poniente con corredor de vistas con un ancho variable de 39 y 30 metros, comprendido por la faja vial y sus antejardines.

ORDENANZA LOCAL
MODIFICACION AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VIÑA DEL MAR
 SECTOR PETROLERAS – LAS SALINAS.

La consolidación de estos miradores se ejecutará junto con la materialización de las vialidades involucradas, mediante diseño de paisaje y propuesta de mobiliario urbano correspondiente, en proyecto complementario al proyecto de urbanización e ingeniería de dichas vías.

38.4. Área de Riesgo "por constituir un peligro potencial para los asentamientos humanos".

Se define **Área de Riesgo**, el área comprendida con frente a la Avenida Jorge Montt, inscrita en la poligonal cerrada que une los puntos U-V-W-X-Y-Z-U; graficados y geo-referenciados en proyección UTM, datum WGS 84; en el plano complementario MPRC PLS/01. Los puntos y tramos que delimitan el área señalada, se describen a continuación:

Pto	descripción	tramo	descripción
U	Intersección de línea Oficial Oriente de Av. Jorge Montt con deslinde Norte del predio rol de avalúo actual 324-2.		
V	Vértice formado por la intersección del limite Norte con el limite Oriente del predio rol de avalúo actual N° 324-2.	U-V	Línea recta que une los puntos U y V, coincidente con el deslinde Norte del predio rol de avalúo actual N° 324-2.
W	Intersección de la prolongación de la línea del deslinde Oriente del predio rol de avalúo actual N° 324-3, con la Línea Oficial Sur de calle 19 Norte.	V-W	Línea quebrada que une los puntos V y W, coincidente con el deslinde de los predios rol de avalúo actual N° 324-2; N° 324-6 y N° 324-3 y su prolongación hasta interceptar la línea Oficial Sur de Calle 19 Norte.
X	Intersección de la Línea Oficial Sur de calle 19 Norte, con un tramo del deslinde Oriente del predio rol de avalúo actual N° 263-6.	W-X	Línea que une los puntos W y X, coincidente hacia el Oriente con parte de Línea Oficial Sur de Calle 19 Norte.
Y	Vértice formado por la intersección del limite Oriente con el limite Sur del predio rol de avalúo actual N° 263-6.	X-Y	Línea quebrada que une los puntos X e Y, coincidente con el deslinde Oriente del predio rol de avalúo actual N° 263-6.
Z	Intersección del deslinde Sur del predio rol de avalúo actual N° 263-2, con la Línea Oficial Oriente de la Avenida Jorge Montt.	Y-Z	Línea quebrada que une los puntos Y y Z, coincidente con los frentes Sur de los predios rol de avalúo actual N° 263-6 y N° 263-2.
		Z-U	Línea recta que une los puntos Z y U, coincidente con la Línea Oficial Oriente de la Avenida Jorge Montt, a partir de la Línea Oficial Norte de calle 18 Norte.

El área individualizada, se denomina "**Sector A.R.**" y corresponde a un sector no edificable debido a la presencia de contaminantes en el suelo, en niveles o concentraciones tales que pueden constituir un riesgo a la salud de las personas y a la calidad de vida de la población, de acuerdo a lo determinado por el "Estudio para declarar Zona de Riesgo", que forma parte de la memoria de esta modificación del PRC.

38.5. Determinese que en el "**Sector A.R.**" establecido en el artículo anterior, sólo podrán autorizarse proyectos específicos de edificación, en la medida que se cumplan los siguientes requisitos:

1. Que se acredite la realización de estudios fundados elaborados por profesional especialista, incluida su evaluación de impacto ambiental con calificación favorable.
2. Que los mencionados estudios contemplen las medidas de mitigación necesarias para el normal funcionamiento de las actividades propias del proyecto a desarrollarse en él;
3. Que se hayan ejecutado las obras de mitigación en la forma establecida en dichos estudios, responsabilidad esta última que recae en el titular de cada uno de los proyectos de edificación que se solicite aprobar. En el evento que los referidos estudios establezcan que las obras de mitigación deban desarrollarse en conjunto con la ejecución del proyecto, deberá acreditarse su completa realización antes de la recepción definitiva de la obra.

ORDENANZA LOCAL
MODIFICACION AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VIÑA DEL MAR
SECTOR PETROLERAS – LAS SALINAS.

ARTICULO 39: VIALIDAD.

Todas las vías públicas del sector petroleras las salinas son las actualmente existentes y tienen calidad de bien nacional de uso público, también tendrán ese carácter las aprobadas por planos de loteos y las proyectadas en el plano MPRC. PLS/01, cuyas fajas de terreno se declaran de utilidad pública, para ser destinadas a vialidad. El ancho de las fajas viales se definen conforme a lo establecido en la DDU-ESPECIFICA N° 77 MINVU, de fecha 10 de Septiembre de 2007, de acuerdo a lo siguiente:

39.1. Las vialidades siguientes, están incluidas en el "**LISTADO VIALIDAD ESTRUCTURANTE**", propuestas, en el artículo 20 de esta Ordenanza y se modifica el estándar y ancho de la faja de cada una, respecto de lo establecido en el D.A. 10.949/02 en dicho listado, de la siguiente manera:

1. Prolongación Avenida Libertad Norte, (proyectada) (C-16.1,): Ancho entre líneas oficiales **25 metros**, en tramo entre 18 Norte y 25 Norte. Su estándar corresponde al de **Vía colectora** de acuerdo a la clasificación establecida por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Las aceras contarán con área verde arborizada. El ensanche considerado se aplica conforme al artículo 19 de esta Ordenanza (aprobada por D.A. 10.949/02).

2. Calle 25 Norte (proyectada) (C-16.2): Ancho entre líneas oficiales **20 metros**, en tramo entre Av. Jorge Montt y Prolongación Av. Libertad Norte. Su estándar corresponde al de **Vía colectora** de acuerdo a la clasificación establecida por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Las aceras contarán con área verde arborizada. El eje de la calzada coincidirá con el deslinde entre los predios Rol N° 324-2 y la propiedad del Fisco-Armada.

39.2. Las vialidades siguientes, corresponden a vías existentes que consideran ensanches:

1. Calle 18 Norte: Ancho entre líneas oficiales **20 metros medidos a partir de la Línea Oficial Sur**, existente de calle 18 Norte, en tramo entre Av. Jorge Montt y la proyección de Av. Libertad Norte. Su estándar corresponde al de **Vía colectora**, de acuerdo a la clasificación establecida por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Las aceras contarán con área verde arborizada.

2. Calle 19 Norte.

Su estándar corresponde al de **Vía colectora**, de acuerdo a la clasificación establecida por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Las aceras contarán con área verde arborizada.

Ancho entre líneas oficiales **25 metros**, en tramo entre Av. Jorge Montt y Av. Libertad Norte.

Ancho entre líneas oficiales **20 metros**, en tramo entre Av. Libertad Norte y Camino Internacional.

Los ensanches considerados se aplican conforme al artículo 19 de la Ordenanza del PRC.

39.3. Las vialidades siguientes, corresponden a aperturas de nuevas vías:

1. Faja de Reserva Camino Cornisa: Vía de ancho entre líneas oficiales 15 metros; en tramo entre las calles 24 Norte y 19 Norte existentes en curva de nivel + 40 msnm aproximadamente. Su estándar corresponde al de **Vía colectora** de acuerdo a la clasificación establecida por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. La presente vía conforma para vial con la vía de servicio existente, paralela a Camino Internacional.

2. Par vial, Calles 1 y 2: Ancho entre Líneas oficiales 15 metros, en tramo entre Av. Jorge Montt y prolongación Av. Libertad Norte. Su estándar corresponde al de **Vías colectoras**, de acuerdo a la clasificación establecida por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

3. Prolongación Calle 23 Norte: Ancho entre líneas oficiales 15 metros mínimo, corresponde a la prolongación hacia el Poniente de **Calle 23 Norte**, hasta la Av. Libertad Norte, su estándar es el de **Vía colectora**, de acuerdo a la clasificación establecida por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

39.4. Corresponderá a los proyectos de obra y de urbanización que se presenten a la Dirección de Obras en las **Zonas E 9a, E 9b, y E 9c**, resolver los accesos a los predios desde las vías públicas y los aspectos funcionales de los nuevos cruces viales, los que se ejecutarán conforme a lo previsto en el Manual de Vialidad Urbana y en el Estudio de Impacto Vial correspondiente.

39.5. La vialidad propuesta podrá sufrir alteraciones de acuerdo al proyecto definitivo que se desarrolle para su materialización, previa autorización del Municipio. " .

ORDENANZA LOCAL
MODIFICACION AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VIÑA DEL MAR
SECTOR PETROLERAS – LAS SALINAS.

3º.- Modifícase el Artículo 16 "ZONAS Y ÁREAS" de la Ordenanza del PRC de la siguiente forma:

- I. Elimínese de la tabla de ZONIFICACION ; columna "ZONAS URBANAS", la Zona V6.
- II. Agréguese en la misma columna, las siguientes Zonas: "Zona E9a; Zona E9b y Zona E9c".-

4º.- Modifícase el "Artículo 17 "Normas del Uso del Suelo, Subdivisión y Edificación" de la siguiente forma:

- I. Elimínese la Zona V6.
- II. Agréguese al Artículo 17º las siguientes Zonas, según se detallan a continuación:

ZONA E 9a.

1. USOS DE SUELO

1.1 Usos Permitidos

1.1.1 Residencial:

Vivienda

Hospedaje: Hoteles y Apart-hoteles

1.1.2 Equipamiento:

Comercio: todos excepto los prohibidos.

En el caso de supermercados y multitiendas deberán tener una superficie inferior a 2000 m2

Culto y Cultura,

Deporte,

Esparcimiento: En general todos. Los juegos electrónicos deberán tener una superficie superior a 500 m2

Servicios.

1.1.3 **Espacio Público:** Vialidad: Sistema vial y peatonal

1.1.4 **Área Verde:** Áreas Libres, Parques, Plazas.

1.2.1 **Usos prohibidos:** Todos los no indicados anteriormente.

Además, se **prohíben expresamente** en el **uso de suelo de Equipamiento**, los siguientes:

Clase Comercio: Estación de servicio automotor, Centro de servicio automotor, Venta de vehículos livianos, Venta de combustible líquido envasado, Venta de combustible gaseoso envasado, Botillería, Depósito de licores.

Clase Cultura: Centros de difusión de medios de comunicación tales como, Canales de televisión, Radio y Prensa escrita.

2 CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION.

Las condiciones definidas a continuación, se complementan con lo dispuesto en el Capítulo VII "Sector Petroleras Las Salinas", de la presente Ordenanza Local.

2.1. Superficie predial mínima:

Para todos los usos de suelo anteriores: 1.250 m2

2.2 Coeficiente máximo de ocupación del suelo:

- Para zócalo (1º,2º y 3er piso) 0.70
- En pisos superiores, sobre los 11 metros del zócalo: 0.25
- Para el resto de las edificaciones: 0.25

2.3 Coeficiente máximo de constructibilidad:

En terrenos de superficie inferior a 2000 m2 inclusive: 2.0

En terrenos de superficie mayor a 2000 m2: 2.5

En proyectos que incluyan uso hotelero: 3.0

En proyectos que consideren al menos un 30% de la edificación con uso de suelo hotelero y/o usos complementarios tales como restaurante, cafetería, Pub, cabaret, bar, salas de eventos, centros de convenciones, gimnasios, piscinas, no se contabilizará para el cómputo de la constructibilidad el excedente de la proyección de los pisos superiores sobre los 11 metros del zócalo.

2.4 **Tipo de agrupamiento:** Sólo se consulta edificación aislada, no se permite adosamiento.

ORDENANZA LOCAL
MODIFICACION AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VIÑA DEL MAR
SECTOR PETROLERAS – LAS SALINAS.

2.5 Altura máxima:

Zócalo: altura obligatoria 11 metros, medidos desde el nivel de la acera, con un máximo de 3 pisos. En las demás edificaciones la altura se determinará de acuerdo a la aplicación de las rasantes establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

2.6 Distanciamientos y rasantes:

Distanciamientos:

- Zócalo, distanciamiento a predios vecinos, mínimo **5 metros**.
- Edificación aislada, distanciamiento a predios vecinos, mínimo **16 metros**.

Rasantes: Se aplicará lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

2.7 Antejardín:

Profundidad mínima, según ancho de las vías, serán las siguientes:

- 7 metros, frente a vías de 21 metros de ancho ó mayores.
- 5 metros, frente a vías entre 15 metros y de menos de 21 metros de ancho
- 3 metros, frente a vías entre 11 metros y de menos de 15 metros de ancho.

Propiedades con frente a Avenida Jorge Montt: antejardín pavimentado que incluye arborización, para lo anterior el proyectista, deberá contemplar al menos un 25% de la superficie libre de pavimento, destinada a la arborización, especificando a lo menos un árbol con tronco libre de altura de 1.80 m., cada 6 metros.

Cierro en la línea de edificación o más al interior de la propiedad.

Propiedades con frente a otras vías: antejardín **de calidad vegetal**; cierro transparente o vegetal en un mínimo de 75% de largo del frente predial.

Altura máxima de cierro 2 metros.

Las construcciones aisladas edificadas sobre el zócalo, deberán retranquear la fachada respecto al zócalo construido, una distancia mínima de 3 metros, esta distancia aumentará en un metro, por cada 12 metros o fracción, medidos a partir de los 11 metros de altura del zócalo.

La edificación aislada sin zócalo deberá aumentar en un metro la profundidad del antejardín por cada 12 metros o fracción, medidos verticalmente desde el nivel de la acera.

2.8 Áreas para jardines:

Un mínimo de 30%, del predio total a nivel del suelo natural deberá destinarse como área para jardín con cobertura vegetal, para el caso de construcciones subterráneas deberá disponerse una capa vegetal con espesor mínimo de 60 centímetros, debiendo expresarse esta condición en el cálculo estructural del proyecto.

2.9 Densidad neta: 1200 habitantes por hectárea.

2.10 Estacionamientos:

Según se establece en el capítulo V y Tabla de Dotaciones Mínimas de Estacionamiento Vehicular de la Ordenanza del Plan Regulador Vigente mediante Decreto Alcaldicio Nº 10.949/02. Sin perjuicio de lo anterior, los predios con frente a dos vías deberán acceder preferentemente a la vialidad de menor jerarquía.

2.11 Los establecimientos hoteleros asimilarán al uso de suelo Equipamiento, los recintos públicos complementarios al alojamiento, tales como: restaurante, salas de eventos, centros de convenciones, gimnasios, piscinas, etc... Los que se normarán de acuerdo a lo establecido para las normas propias del equipamiento que establece esta Ordenanza.

3. Restricción para Edificar, Sector A.R.: la Zona E9a se emplaza en el "**Sector A.R.**" de acuerdo a lo establecido en el artículo 38 punto 4, del Capítulo VII, "Sector Petroleras Las Salinas", y a lo graficado en plano MPRC PLS/01. Por lo tanto, en esta zona, los Permisos de Edificación, podrán otorgarse una vez que se acredite el cumplimiento de lo establecido en el artículo 38 punto 5, del Capítulo VII, "Sector Petroleras las Salinas", de la presente Ordenanza.

4. URBANIZACION.

4.1. Áreas Verdes. Las cesiones de áreas verdes por predio, exigibles de acuerdo al Capítulo 2, del Título 2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, deberán proveerse en lotes unitarios de superficie equivalente como mínimo al 7% de un máximo de 10% exigido por la Ordenanza General de

ORDENANZA LOCAL
MODIFICACION AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VIÑA DEL MAR
SECTOR PETROLERAS – LAS SALINAS.

Urbanismo y Construcciones, el diseño, configuración y dimensión de los deslindes deberá ser aprobado previa presentación de anteproyecto paisajístico ante la Dirección de Obras Municipales, el porcentaje restante será de libre disposición.

Las características de estas áreas serán las establecidas en el artículo 5 de la Ordenanza del Plan Regulador vigente, (aprobado mediante decreto Alcaldicio N° 10.949/02).

- 4.2. VIALIDAD.** Las condiciones, se definen en Capítulo VII, "Sector Petroleras las Salinas", artículo 39 de la presente Ordenanza.

ZONA E 9b

1. USOS DE SUELO

1.1 Usos Permitidos

1.1.1 Residencial:

Vivienda

Hospedaje: Hoteles y Apart-hoteles

1.1.2 Equipamiento

Comercio: todos excepto los prohibidos.

En el caso de supermercados y multitiendas deberán tener una superficie inferior a 2000 m²

Culto y Cultura,

Deporte,

Educación: Pre básica, Sala cuna y Jardín infantil

Esparcimiento: En general todos. Los juegos electrónicos deberán tener una superficie superior a 500 m²

Servicios.

1.1.3. Infraestructura: Recintos destinados a estacionamiento.

1.1.4. Espacio Público: Vialidad: Sistema vial y peatonal

1.1.5. Área Verde: Áreas Libres, Parques, Plazas.

1.2.1 Usos prohibidos: Todos los no indicados anteriormente.

Además, se **prohíben expresamente** en el **uso de suelo de Equipamiento**, los siguientes:

Clase Comercio: Estación de servicio automotor, Centro de servicio automotor, Venta de vehículos livianos, Venta de combustible líquido envasado, Venta de combustible gaseoso envasado, Botillería, Depósito de licores.

Clase Cultura: Centros de difusión de medios de comunicación tales como, Canales de televisión, Radio y Prensa escrita.

2. CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION.

Las condiciones definidas a continuación, se complementan con lo dispuesto en el Capítulo VII "Sector Petroleras Las Salinas", de la presente Ordenanza Local.

2.1 Superficie predial mínima:

Para todos los usos de suelo anteriores: 1.250 m²

2.2. Coeficiente máximo de ocupación del suelo:

- Para zócalo (1º, 2º y 3er piso) 0.70
- En pisos superiores, sobre los 11 metros del zócalo 0.25
- Para el resto de las edificaciones: 0.25

2.3. Coeficiente máximo de constructibilidad:

Para lotes de superficie inferior a 2000 m², inclusive: 2.0

Para lotes de superficie superior a 2000 m²: 3.0

2.4. Tipo de agrupamiento:

Sólo se consulta edificación aislada, no se permite adosamiento

2.5. Altura máxima:

Zócalo: altura obligatoria 11 metros medidos desde el nivel de la acera, con un máximo de 3 pisos

En las demás edificaciones la altura se determinará de acuerdo a la aplicación de las rasantes establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

ORDENANZA LOCAL
MODIFICACION AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VIÑA DEL MAR
SECTOR PETROLERAS – LAS SALINAS.

2.6 Distanciamientos y rasantes:

Distanciamientos:

a) Zócalo, distanciamiento a predios vecinos, mínimo **5 metros**.

b) Edificación aislada, distanciamiento a predios vecinos, mínimo **8 metros**.

Rasantes: Se aplicará lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

2.7. Antejardín:

Profundidad mínima, según ancho de las vías, serán las siguientes:

7 metros, frente a vías de 21 metros de ancho o mayores.

5 metros, frente a vías entre 15 metros y de menos de 21 metros de ancho.

3 metros, frente a vías entre 11 metros y de menos de 15 metros de ancho.

Edificaciones con zócalo: : antejardín pavimentado que incluye arborización, para lo anterior el proyectista, deberá contemplar al menos un 25% de la superficie libre de pavimento, destinada a la arborización, especificando a lo menos un árbol con tronco libre de altura de 1.80m, cada 6 metros.

Podrá haber terrazas descubiertas en predios en que su uso de suelo sea Restaurantes, Cafeterías, Fuentes de Soda, Pubs o relacionados con el consumo gastronómico. Cierro en la línea de edificación o más al interior de la propiedad.

Edificaciones sin zócalo: Antejardín de calidad vegetal. Cierro transparente o vegetal en un mínimo de 75% del largo del frente predial.

Altura máxima de cierro 2 metros.

Las construcciones aisladas edificadas sobre el zócalo, deberán retranquear la fachada respecto al zócalo construido, una distancia mínima de 3 metros, esta distancia aumentará en un metro, por cada 12 metros o fracción, medidos a partir de los 11 metros de altura del zócalo.

La edificación aislada sin zócalo deberá aumentar en un metro la profundidad del antejardín por cada 12 metros o fracción, medidos verticalmente desde el nivel de la acera.

2.8 Áreas para jardines:

Un mínimo de 30% del predio total a nivel del suelo natural, deberá destinarse como área para jardín con cobertura vegetal, para el caso de construcciones subterráneas, deberá disponerse una capa vegetal con espesor mínimo de 60 centímetros, debiendo expresarse esta condición en el cálculo estructural del proyecto.

2.9 Densidad neta: 1200 habitantes por hectárea.

2.10. Estacionamientos:

Según se establece en el capítulo V y Tabla de Dotaciones Mínimas de Estacionamiento vehicular de la Ordenanza del Plan Regulador vigente mediante Decreto Alcaldicio N° 10.949/02. Sin perjuicio de lo anterior, los predios con frente a dos vías deberán acceder preferentemente a la vialidad de menor jerarquía.

2.11. Los estacionamientos hoteleros asimilarán al uso de suelo Equipamiento los recintos públicos complementarios al alojamiento, tales como: restaurante, sala de eventos, centros de convenciones, gimnasios, piscinas, etc. Los que se normarán de acuerdo a lo establecido para las normas propias del equipamiento que establece esta ordenanza.

3. Restricción para Edificar, Sector A.R.: En la Zona E9b existen terrenos emplazados en el "Sector A.R." de acuerdo a lo establecido en el artículo 38 punto 4, del Capítulo VII, "Sector Petroleras Las Salinas", y a lo graficado en plano MPRC PLS/01. Por lo tanto, en dichos sectores, los Permisos de Edificación, podrán otorgarse una vez que se acredite el cumplimiento de lo establecido en el artículo 38 punto 5, del Capítulo VII, "Sector Petroleras las Salinas", de la presente Ordenanza.

4. Área de Restricción de Construcciones: Corresponde a las fajas de terrenos de diversos anchos, emplazados en la ladera del cerro, según lo establecido en el artículo 38 punto 1, Capítulo VII, "Sector Petroleras las Salinas". Y a lo graficado en plano MPRC PLS/01.

5. Área de Protección de Recursos de Valor Natural: Corresponde a la superficie de terreno inscrita en poligonal cerrada L-M-N-O-P-Q-L, según lo establecido en el artículo 38 punto 2, Capítulo VII, "Sector Petroleras las Salinas", y a lo graficado en plano MPRC PLS/01

ORDENANZA LOCAL
MODIFICACION AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VIÑA DEL MAR
SECTOR PETROLERAS – LAS SALINAS.

6. URBANIZACION.

6.1. Áreas Verdes. Las cesiones de áreas verdes por predio, exigibles de acuerdo al Capítulo 2, del Título 2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, deberán proveerse en lotes unitarios de superficie equivalente como mínimo al 7% de un máximo de 10% exigido por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el diseño, configuración y dimensión de los deslindes deberá ser aprobado previa presentación de anteproyecto paisajístico ante la Dirección de Obras Municipales, el porcentaje restante será de libre disposición.

Las características de estas áreas serán las establecidas en el artículo 5 de la Ordenanza del Plan Regulador vigente, (aprobado mediante decreto Alcaldicio N° 10.949/02).

6.2. VIALIDAD. Las condiciones, se definen en Capítulo VII, "Sector Petroleras las Salinas", artículo 39 de la presente Ordenanza.

ZONA E 9c

1. USOS DE SUELO

1.1 Usos Permitidos

1.1.1 Residencial:

Vivienda

Hospedaje: Hoteles y Apart – hoteles

1.1.2. Equipamiento

Comercio: Locales Comerciales, Estaciones o Centros de Servicio Automotor, Restaurantes, Fuentes de Soda.

Culto y Cultura

Deporte

Educación: Pre-Básica, Sala Cuna y Jardín Infantil.

Esparcimiento: En general todos, los juegos electrónicos deberán tener una superficie superior a 500 m².

Servicios.

1.1.3. **Espacio Público:** Sistema vial y peatonal

1.1.4. **Área Verde:** Áreas Verdes o Libres, Parques, Plazas, Paseos, Miradores.

1.2 **Usos prohibidos:** Todos los no indicados anteriormente.

Además se prohíben **expresamente** en el **uso de suelo Equipamiento**, los siguientes:

Clase Comercio: botillería, Depósito de licores.

Clase Cultura: Centros de difusión de medios de comunicación tales como: Canales de Televisión, Radio y Prensa escrita.

2. CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION

Las condiciones definidas a continuación, se complementan con lo dispuesto en el Capítulo VII "Sector Petroleras Las Salinas", de la presente Ordenanza Local.

2.1 Superficie predial mínima:

Para todos los usos de suelo anteriores: 1.250 m²

2.2 Coeficiente máximo de ocupación de suelo:

• Para zócalo (1º, 2º y 3er piso) 0.70

• En pisos superiores, sobre los 11 metros del zócalo: 0.25

• Para el resto de las edificaciones: 0.25

2.3 Coeficiente máximo de constructibilidad:

Para lotes de superficie inferior a 2000 m² inclusive: 2.0

Para lotes con superficie mayor a 2000 m²: 3.0

2.4 **Tipo de agrupamiento:** Sólo se consulta edificación aislada sin adosamiento.

2.5 Altura máxima:

Zócalo: altura obligatoria 11 metros medidos desde el nivel de la acera, con un máximo de 3 pisos.

En las demás edificaciones, la altura se determinará de acuerdo a la aplicación de las rasantes establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

ORDENANZA LOCAL
MODIFICACION AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VIÑA DEL MAR
SECTOR PETROLERAS – LAS SALINAS.

2.6 Distanciamientos y rasantes:

Distanciamientos:

Zócalo, distanciamiento a predios vecinos, mínimo **5 metros**

Edificación aislada, distanciamiento a predios vecinos, mínimo 8 metros.

Rasantes: Según lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

2.7 Antejardín: Antejardín de calidad vegetal.

Profundidad mínima, según ancho de las vías, serán las siguientes:

- 7 metros, frente a vías de 21 metros de ancho o mayores.
- 5 metros, frente a vías entre 15 metros y de menos de 21 metros de ancho.
- 3 metros, frente a vías entre 11 metros y de menos de 15 metros de ancho.

Cierro de antejardín transparente o vegetal en un mínimo de 75% del largo del frente predial, y altura máxima 2 metros.

Las construcciones aisladas edificadas sobre el zócalo, deberán retranquear la fachada respecto al zócalo construido, una distancia mínima de 3 metros, esta distancia aumentará en un metro, por cada 12 metros o fracción, medidos a partir de los 11 metros de altura del zócalo.

La edificación aislada sin zócalo deberá aumentar en un metro la profundidad del Antejardín por cada 12 metros o fracción, medidos verticalmente desde el nivel de la acera.

2.8 Áreas para jardines:

Un mínimo de 30%, del predio total a nivel del suelo natural, deberá destinarse como área para jardín con cobertura vegetal, para el caso de construcciones subterráneas, deberá disponerse una capa vegetal con espesor mínimo de 60 centímetros, debiendo expresarse esta condición en el cálculo estructural del proyecto.

2.9 Densidad neta: 1200 habitantes por hectárea.

2.10 Estacionamientos:

Según se establece en el capítulo V y Tabla de Dotaciones Mínimas de Estacionamiento vehicular de la Ordenanza del Plan Regulador vigente mediante Decreto Alcaldicio N° 10.949/02. Sin perjuicio de lo anterior, los predios con frente a dos vías deberán acceder preferentemente a la vialidad de menor jerarquía.

2.11 Los estacionamientos hoteleros asimilarán al uso de suelo Equipamiento los recintos públicos complementarios al alojamiento, tales como: restaurante, salas de eventos, dentro de convenciones, gimnasios, piscinas, etc. Los que se normarán de acuerdo a lo establecido para las normas propias del equipamiento que establece esta ordenanza.

3. Restricción para Edificar, Sector A.R.: En la Zona E9c existen terrenos emplazados en el "Sector A.R." de acuerdo a lo establecido en el artículo 38 punto 4, del Capítulo VII, "Sector Petroleras Las Salinas", y a lo graficado en plano MPRC PLS/01. Por lo tanto, en dichos sectores, los Permisos de Edificación, podrán otorgarse una vez que se acredite el cumplimiento de lo establecido en el artículo 38 punto 5, del Capítulo VII, "Sector Petroleras las Salinas", de la presente Ordenanza.

4. Área de Restricción de Construcciones: Corresponde a las fajas de terrenos de diversos anchos, emplazados en la ladera del cerro, según lo establecido en el artículo 38 punto 1, Capítulo VII, "Sector Petroleras las Salinas", y a lo graficado en plano MPRC PLS/01

5. Área de Protección de Recursos de Valor Natural: Corresponde a la superficie de terreno inscrita en poligonal cerrada L-M-N-O-P-Q-L, según lo establecido en el artículo 38 punto 2, Capítulo VII, "Sector Petroleras las Salinas", y a lo graficado en plano MPRC PLS/01

6. URBANIZACION. 6.1. Áreas Verdes. Las cesiones de áreas verdes por predio, exigibles de acuerdo al Capítulo 2, del Título 2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, deberán proveerse en lotes unitarios de superficie equivalente como mínimo al 7% de un máximo de 10% exigido por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el diseño, configuración y dimensión de los deslindes deberá ser aprobado previa presentación de anteproyecto paisajístico ante la Dirección de Obras Municipales, el porcentaje restante será de libre disposición.

ORDENANZA LOCAL
MODIFICACION AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VIÑA DEL MAR
 SECTOR PETROLERAS – LAS SALINAS.

Las características de estas áreas serán las establecidas en el artículo 5 de la Ordenanza del Plan Regulador vigente, (aprobado mediante decreto Alcaldicio N° 10.949/02).

6.2. VIALIDAD. Las condiciones, se definen en Capítulo VII, "Sector Petroleras las Salinas", artículo 39 de la presente Ordenanza.

5° Modifícase el artículo 20, en el "Listado de Vialidad Estructurante", de la siguiente forma:

I. Elimínese la vía de Servicio tipo A con numero de Orden 27:

Nº	NOMBRE VIA	Orden	Tramo	Proyec existen	Ancho líneas	min. entre	(P) (E)
27	Avenida Libertad Norte Proyectada	SA – 27.2	18 Norte y Balneario Salinas	(P)	24		(P)

II. Agréguese las siguientes vías en el listado de las VIAS COLECTORAS:

VIAS COLECTORAS							
Nº	NOMBRE VIA	Orden	Tramo	Proyec existent	Ancho líneas	min. entre	(P) (E)
16	Avenida Libertad Norte Proyectada	C- 16.1	18 Norte y 25 Norte	(P)	25		(P)
	Calle 25 Norte	C- 16.2	Av. Libertad Norte Proyectada /Av. Jorge Montt	(P)	20		(P)

III. Agréguese la siguiente vía en el listado de las VIAS DE SERVICIO (TIPO A)

VIAS DE SERVICIO (TIPO A)							
Nº	NOMBRE VIA	Orden	Tramo	Proyec existent	Ancho líneas	min. entre	(P) (E)
27	Avenida Libertad Norte Proyectada	SA – 27.2	25 Norte y Balneario Salinas	(P)	24		(P)

PSA/OUS/PRD/ACC.
 Viña del Mar,
 Diciembre de 2007.

MARÍA CRISTINA RAYO SANHUEZA
 SECRETARIO MUNICIPAL

VIRGINIA REGINATO BOZZO
 ALCALDESA
 I. MUNICIPALIDAD DE VIÑA DEL MAR

ADRIANA CABRERA CAAMAÑO
 ARQUITECTO
 DIRECTOR DEL ESTUDIO

PABLO RODRÍGUEZ DIAZ
 ARQUITECTO
 DIRECTOR DEPARTAMENTO ASESORIA URBANA