

Municipalidades

MUNICIPALIDAD DE VIÑA DEL MAR

OTORGA APROBACIÓN DEFINITIVA A LA MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL SECTOR PETROLERAS LAS SALINAS

Viña del Mar, 6 de febrero de 2008.- Esta Alcaldía decretó hoy lo que sigue:

Núm. 1.871.- Vistos: estos antecedentes; el expediente alcaldicio N° 600/2007; el decreto alcaldicio N° 12.923/2007; el ordinario N° 600/2007 de la señora Alcalde; el ordinario N° 143/2008 del señor Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso; el ingreso Alcaldía N° 457/2008; la providencia de la señora Alcalde, de fecha 25 de enero de 2008; el memorando N° 111/2008 del señor Secretario Comunal de Planificación; el ingreso Secretaría Abogado N° 223/2008; lo dispuesto en el art. 43° del DFL 458-76, Ley General de Urbanismo y Construcciones y art. 2.1.11 de su Ordenanza General DS N° 47/1992 y las facultades establecidas en los art. 56 y 63 de la ley N° 18.695;

Considerando: La revisión y el informe técnico favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso, mediante ordinario N° 143 de fecha 23 de enero de 2008,

Decreto:

I.- Otórgase la aprobación definitiva a la Modificación al Plan Regulador Comunal Sector Petroleras Las Salinas de Viña del Mar, cuyo texto fue fijado por decreto alcaldicio N° 12.923, de fecha 26 de diciembre de 2007, cuya copia se adjunta dándose por expresa e íntegramente reproducido y que forma parte del presente decreto.

II.- Publíquense el presente decreto alcaldicio y el adjunto, por una vez en el Diario Oficial.

III.- Pasen los antecedentes al Departamento de Asesoría Urbana para la continuación del trámite legal previsto en la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Regístrese, comuníquese y archívese.- Virginia Reginato Bozzo, Alcaldesa.- María Estina Rayo Sanhueza, Secretario Municipal.

Lo que comunico a Ud. para su conocimiento y fines correspondientes.- Saluda a usted, retario.

FIJA TEXTO DEFINITIVO DE LA MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL VIGENTE "SECTOR PETROLERAS LAS SALINAS"

Viña del Mar, 26 de diciembre de 2007.- Esta Alcaldía decretó hoy lo que sigue:

Núm. 12.923.- Vistos: Estos antecedentes; los Decretos Alcaldicios N°s. 8.033/2001 y 10.949/2002; la resolución exenta N° 357/2007 de la Comisión Regional del Medio Ambiente de la V Región de Valparaíso; la Carta N° 716/2007 del señor Secretario de dicha Comisión; el Ordinario N° 1.374/2006 del señor Director de Asesoría Jurídica; el Memorando N° 111/2007 del señor Director del Departamento de Asesoría Urbana; la Providencia del señor Administrador Municipal, de fecha 18 de diciembre de 2007; el Ingreso Secretaría Abogado N° 1.967/2007; lo dispuesto en la ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; las facultades establecidas en los arts. 56 y 63 de la ley N° 18.695,

Decreto:

Fíjese el texto definitivo de la Modificación al Plan Regulador Comunal vigente, aprobado por Decreto Alcaldicio N° 10.949/2002, en el "Sector Petroleras Las Salinas", en conformidad a los Acuerdos N° 5774/2002 y N° 6705/2004 del Concejo Municipal adoptados en Sesión ordinaria de fecha de 1 de octubre de 2002 y 13 de abril de 2004, respectivamente; y lo dispuesto en el artículo N° 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y artículo N° 2.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, consistente en su Memoria Explicativa y Ordenanza que se transcriben a continuación, y Plano M PRC -PLS/01, que se adjunta y forma parte integrante del presente decreto.

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

Anexo 2

A. "Memoria Explicativa Modificación al PRC sector Petroleras Las Salinas"

ÍNDICE

A. Memoria.

1. Introducción
2. Antecedentes del desarrollo del estudio y normativa vigente
3. Tendencia de desarrollo del sector
4. Delimitación del área de estudio
5. Objetivos del Estudio
6. Urbanización
7. Usos de suelo y normas de edificación propuestas
 - 7.1. Zonificación
 - 7.2. Condiciones de edificación
8. Circulaciones.
9. Historia y configuración de los predios
10. Definición de Área de Riesgo

B. Documentos Anexos.

1. Planchetas SII manzanas 263 y 324
2. Estudio de Declaración de Área de Riesgo
3. Extracto Estudio de Capacidad Vial
4. Certificado de Factibilidad ESWAL

1. Introducción.

El sector en estudio corresponde a una unidad que topográficamente se desarrolla en distintos niveles: un área casi plana de borde mar de 750 metros lineales aproximados, con frente a la Av. Jorge Montt, un sector en ladera de cerro y un área de meseta.

Según lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en el Plan Intercomunal Valparaíso y el Plan Regulador Comunal, las actividades productivas se efectúan en el 70% de la superficie del sector, no concordaban con lo permitido en la normativa vigente, no siendo apto su desempeño en el área urbana, lo que determinó el traslado de dichas actividades a zonas donde se permite industria molesta y peligrosa.

El estudio incluye los predios donde se emplazaban las empresas petroleras y otros predios vecinos vacantes o con baja ocupación, encerrando una superficie bruta aproximada de 22 hectáreas.

2. Antecedentes del desarrollo del estudio y normativa vigente.

Este estudio involucra un tema que no tiene precedentes en el país, correspondiendo al primer caso de reconvertir un terreno contaminado, para que se desarrollen actividades con asentamientos humanos. Por lo anterior, se considera importante conocer el contexto normativo durante el tiempo que tiempo que ocupó la norma en su diseño, distinguiéndose cuatro aspectos a saber:

- a) La voluntad del Municipio en querer recuperar un sector muy relevante para la ciudad, dado su emplazamiento estratégico y con frente al borde costero. Estudio de propuesta de la normativa iniciado el año 2001.
- b) Lo establecido, en el Decreto Alcaldicio N° 10.949/02, Plan Regulador Comunal, en su Ordenanza Local, para la Zona V6 del área en estudio, definiendo que las condiciones de edificación y subdivisión predial, vialidad estructural y densidad a ser aplicadas en esta zona, se ordenarán mediante modificación a dicho instrumento.
- c) La Circular de la División de Desarrollo Urbano del Mivvu DDU 162 (del 10 de marzo de 2006), respecto de la reutilización de los terrenos que han estado destinados a actividades, generadoras de contaminación, que en la actualidad han cesado o se encuentran en proceso de cierre y abandono, instruye la aplicación del artículo 2.1.17, número 4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- d) La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, artículo 2.1.17, establece que para la recuperación de terrenos de uso industrial y su reconversión para las actividades urbanas, podrá definirse áreas de riesgo, por constituir un peligro potencial para los asentamientos humanos, en cuyas áreas se determinan zonas no edificables o restringidas. Lo anterior permite separar las competencias y ámbitos propios del desarrollo del Instrumento de Planificación Territorial que otorga la Ley y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; y los ámbitos y competencias ambientales con la ley 19.300 y su Reglamento sobre Bases del Medio Ambiente.

3. Tendencia de desarrollo del sector.

La tendencia de desarrollo para el sector se enmarca en lo que representa para la ciudad el borde costero urbano y la posibilidad de generar un centro de equipamiento turístico en éste, de las señales que se observan, se enumeran las más representativas:

- Corresponde a un área con una ubicación y emplazamiento relevante para la ciudad por ser un sector de convergencia de vialidad estructural urbana, teniendo la característica de ser una de las entradas a la ciudad, definida por la prolongación de Avenida Libertad, la Avenida Jorge Montt, 15 Norte, 6 Oriente y Camino Internacional. Lo anterior evidencia la necesidad de incorporar al uso urbano este sector, otorgándole usos de suelo, condiciones de edificación y vialidad estructural reestableciendo la trama urbana.
- La consolidación del Seccional Coraceros, en cuanto urbanización, subdivisión y tipo de edificación, el haber establecido la prolongación de Avenida Libertad Norte, hasta 25 Norte, la definición de Áreas Verdes y miradores de uso público, en la parte alta de su sector, marcan el primer paso para el desarrollo del sector con frente a Avenida Jorge Montt y definen los rasgos de la tendencia de desarrollo del sector, como se puede apreciar, con alta densidad y edificación en altura.
- La inversión efectuada por el Municipio en el paseo del borde costero, su consolidación como área verde con ciclo-vía y equipamiento recreativo, ha demostrado que el sector posee una gran demanda de uso de parte de la población.

4. Delimitación del área del estudio.

De acuerdo a lo señalado, el área limita al Norte en los terrenos pertenecientes al Fisco-Armada; al Sur por la línea Oficial Sur de Calle 18 Norte; al Poniente con Avenida Jorge Montt y al Oriente con el deslinde Poniente de los predios de las manzanas número 345; 327 y 276, que corresponden a las propiedades consolidadas con los edificios de la Población Las Salinas, Anakena y Fabiola; limitando con Camino Internacional y Calle 20 Norte, entre calles 19 y 20 Norte. Lo anterior, corresponde a la poligonal cerrada que unen los puntos A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-A, graficada en el Plano MPRC PLS/01. Respecto de la Zona LM, del P.R.C. Decreto Alcaldicio N° 10.949/02, no se incluye en él estudio, por pertenecer a una zona homogénea correspondiente al Borde Costero que deber ser estudiada unitariamente.

5. Objetivos del estudio.

El desarrollo del este sector, se enfoca a conseguir los siguientes objetivos:

1. Promover el desarrollo planificado y armónico, incorporando esta área al uso urbano.
2. Promover la gestación y desarrollo de un nuevo centro turístico y de equipamiento con mezcla de usos de suelo que ofrezca servicios complementarios a los centros existentes.
3. Potenciar la Avenida Jorge Montt como vía costera, enfatizando su carácter vehicular con preferencia peatonal.
4. Vitalizar y reforzar el uso propio del borde costero con usos mixtos complementarios, de equipamiento, facilitando la integración de las actividades de playa con los usos de suelo de los terrenos al Oriente de Av. Jorge Montt.

5. Materializar la continuidad de la Av. Libertad Norte, con estándar de vía de colector que contenga la movilización colectiva.
6. Respetar la ladera como atributo natural, asociado a miradores y circulaciones peatonales.
7. Definir circulaciones jerarquizadas, dando conexión al tejido urbano, en sentido Oriente - Poniente y Norte Sur, que permita el adecuado desarrollo de los terrenos involucrados y el funcionamiento general del sector.

6. Urbanización.

Las cesiones de urbanización se harán conforme a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Se considera la materialización de 3 miradores asociados a la vialidad propuesta Camino Cornisa, entre calles 19 y 24 Norte, correspondiendo a espacios asociados a lugares con carácter de Bien Nacional de Uso Público.

7. Usos de suelo y normas de edificación propuestas.

7.1. Zonificación.

Las relaciones urbanas, la topografía y la accesibilidad, permiten determinar 3 zonas E9a, E9b y E9c:

7.1.1. Situación de borde o primera fila, Zona E9a:

Corresponde a franja de terreno de 80 metros de ancho, medidos a partir de la Línea Oficial de Cierro, con frente a Av. Jorge Montt.

Esta zona posee condiciones ventajosas para concentrar actividades de tipo turístico, recreativas, culturales, hoteles, residenciales, equipamiento relacionado con dichas actividades, las que se materializarán, con los usos de suelo permitidos. Desde el punto de vista urbano cabe destacar que al contar con una zona con este tipo de infraestructura al frente del sector de playa, permitirá complementar y realizar las actividades playeras y el paseo frente al mar, permitiendo ofrecer a la ciudad, un espacio para usos diversos, durante todo el año.

Para incentivar uso de suelo hotelero, la constructibilidad máxima permitida es 3, para estas actividades y además, en proyectos que destinen desde un 30% de la superficie total construida para estos usos y su equipamiento complementario, se premia la constructibilidad, descontando superficie a contabilizar, para el cómputo de dicho coeficiente (Zona E9a, punto 2.3, de la Ordenanza Local de esta memoria). Se permite un zócalo que excluye el uso residencial, cuya altura obligatoria es de 11 metros, con un máximo de tres pisos, con el fin de lograr espacios con altura suficiente que permita circuitos de instalaciones u otras posibilidades que permitan flexibilidad en el diseño.

Sobre dicho zócalo, se permite el uso residencial o mixto en edificación aislada. Se espera que este sector ofrezca mayor transparencia entre los volúmenes en altura, lo que se resguarda con una mayor separación entre las edificaciones aisladas sobre el zócalo.

7.1.2. Situación de interioridad, Zona E9b.

Corresponde a franja de terreno de ancho variable a partir de los 80 metros de la Zona E9a y la ladera de cerro hacia el Oriente, hasta la curva de nivel + 30 m.s.n.m. Posee condiciones para actividades de equipamiento y residenciales, promoviendo uso mixto del suelo. Los usos de suelo varían respecto a la primera zona permitiendo educación pre-básica, sala cuna y jardín infantil; estación de servicio automotor y centro de servicio automotor; también en tipo de uso de suelo infraestructura, se permite recintos para estacionamiento, ello con el fin de complementar los usos de suelo de la Zona E9a.

7.1.3. Situación de meseta, Zona E9c.

Corresponde a franja de terreno, de ancho variable, que incluye parte de la curva de nivel + 30 m.s.n.m., y la meseta, emplazada entre la ladera del cerro y el límite Oriente de este estudio.

La accesibilidad a estos terrenos es difícil, situación que determina condiciones de interioridad, orientando a establecer preferentemente actividades de tipo residencial y de equipamiento menor. Los usos de suelo varían en la clase de equipamiento comercio, permitiendo locales comerciales, estaciones o centros de servicio automotor, restaurantes y fuente de soda.

7.1.4. Otras consideraciones.

En las zonas E9a; E9b; E9c; se puede optar por varias alternativas, de acuerdo a lo señalado anteriormente, se enumeran las que se pueden dar con mayor probabilidad.

- Solamente vivienda; Coeficiente de Ocupación Predial máximo 0.25. Sin la opción del zócalo.
- Uso mixto: Equipamiento en los tres primeros pisos (Zócalo) y vivienda en pisos superiores. El coeficiente de Ocupación Predial máximo de 0.70 para el equipamiento y 0.25 para vivienda.
- Uso mixto: Zócalo, equipamiento en los tres primeros pisos, complementario al hotelero; y en pisos superiores residencial - hotelero. El Coeficiente de Ocupación Predial máximo de 0.70 para el Equipamiento y 0.25 para residencial (hotel, apart-hotel).
- Solamente equipamiento, en zócalo y en edificación en altura.
- Las zonas E9b y E9c, contemplan además una franja común de restricción de construcción, que corresponde a la ladera entre la meseta y el plan.

7.2. Condiciones de Edificación.

7.2.1. Superficie Predial.

Para todas las zonas se establece un lote mínimo de superficie de 1.250 m². Se considera que éste es el tamaño mínimo para el desarrollo inmobiliario en altura, con el fin de dar cabida a diferentes actores e impulsar el proceso de consolidación del área; sin embargo la normativa conlleva un claro incentivo al desarrollo en predios con mayor superficie.

7.2.2. Coeficiente Máximo de Ocupación del Suelo, altura de la edificación y distanciamientos mínimos.

Por el emplazamiento que tiene el sector se privilegió la transparencia entre la edificación en altura, para que ésta se materialice en volúmenes esbeltos se fijó un coeficiente de ocupación predial máximo de 25% y un distanciamiento mínimo de 16 metros al deslinde predial para la franja de la Zona E9a.

En cambio para las zonas E9b y E9c, la separación al deslinde predial para edificación en altura, corresponde a 8 metros.

El distanciamiento entre el zócalo se mantiene igual en las tres zonas, siendo éste de 5 metros mínimo al deslinde con el predio vecino.

Respecto al uso de suelo de equipamiento, con el fin de contar con proporciones espaciales similares hacia el espacio público, se estableció una altura obligatoria de 11 metros. El índice de ocupación predial máximo de 70%, establecido para estos usos de suelo, permite mantener frentes prediales con diferentes servicios, comercio y equipamiento en general.

Lo anterior genera un volumen definido como zócalo con uso de suelo exclusivo de equipamiento.

7.2.3. Antejardines y Áreas A Jardinadas.

En vista que en las áreas urbanas donde se emplaza el equipamiento, el antejardín termina siendo una jardinería que no cumple su función original (asiento, cenicero, basurero), se permite un antejardín con pavimento, ya sea cerámico, piedra, u otros pavimentos similares, en los predios con frente a Av. Jorge Montt y Av. Libertad Norte, para usos de suelo de equipamiento y en general los usos turísticos y gastronómicos que fortalecen sus actividades en su frente con la vía pública, vitrinas, mesas en terrazas, generando vida y atracción al lugar. Sin embargo, este antejardín duro debe contemplar especies de árboles de copa alta, que generen sombra. En estos casos, el cierre de la propiedad debe ubicarse en la línea de edificación o más al interior del predio, incorporando el antejardín al espacio público.

La profundidad de los antejardines varía entre 7; 5 y 3 metros; dependiendo del ancho de la vía que enfrentan en relación directamente proporcional con el estándar de la vía.

La profundidad del antejardín en el zócalo se mantiene constante; en cambio, en las edificaciones aisladas en altura sobre el zócalo y en las edificaciones aisladas, se aumentará esta profundidad, con el objeto de mantener una proporción entre el espacio abierto, respecto de la altura construida. Lo anterior, permite contar con mayor distanciamiento entre las fachadas de los edificios en altura.

Se establecen áreas mínimas ajardinadas en el interior del predio, de 30% para todas las zonas, con el fin de mantener un % mínimo de paisaje arbustivo y ajardinado, disminuyendo las áreas pavimentadas y techumbres de diversas instalaciones.

7.2.4. Áreas de Riesgo o de protección (artículo 38).

Para preservar las características topográficas del sector se establece un área de restricción de construcción en ancho variable de terreno en situación de ladera, con pendiente pronunciada, aproximadamente entre las curvas de nivel + 15 y + 40 msnm, al Norte de calle 19 Norte; y entre las curvas de nivel + 20 y + 35 msnm, al sur de calle 19 Norte. (artículo 38.1 de la Ordenanza del PRC). Lo anterior involucra parte de las zonas E9b y E9c, como se explicó anteriormente.

El objeto de esta prohibición de construcción es preservar el paisaje y topografía, siendo ésta una característica propia de la ciudad, que se puede apreciar en el Cerro Castillo, donde la ladera se incorpora al paisaje con su vegetación.

El estudio ambiental del sector, además detectó flora que debe conservarse por su valor ecológico, como también, el manejo de la pendiente para evitar la remoción en masa.

Dado que la nueva normativa contempla una conexión entre el Camino Cornisa de la Meseta, y la Av. Libertad Norte en el plan, las obras de esta circulación peatonal, tendrán que tener presente la vegetación protegida e incorporar el sector del área de protección de recursos de valor natural establecida en el artículo 38.2 de la Ordenanza Local y con ello potenciar un atractivo más del lugar, estableciendo además un mirador, asociado con los bienes nacionales de uso público, que permita contemplar la ladera y la vegetación propia del lugar (artículo 38.3 de la ordenanza del PRC).

Para la materialización de esta circulación, junto con la presentación a la DOM, del proyecto de ingeniería, deberá adjuntarse un anteproyecto paisajístico de manejo de esta área.

Por la tendencia de los sistemas tecnificados en la construcción y el movimiento de tierra a gran escala, este estudio pretende prevenir, respecto al tratamiento de la ladera, no permitir el corte del cerro en grandes dimensiones, para luego proyectar hormigón, generando una costra sobre el suelo en pendiente, visible en el paisaje alterando la textura y porosidad del suelo.

8. Circulaciones, Vialidad.

Se considera importante definir una red vial tanto vehicular como peatonal, que permita una circulación de traspaso desde el sector hacia la ciudad y viceversa, validadas por el Estudio de Capacidad Vial del sector.

Cabe señalar que dado el largo proceso de diseño del estudio, ha significado introducir modificaciones en la norma para incorporar los cambios hechos por el Minvu en la Ley General y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, DDU y otras normas atinentes con esta materia. Entre éstas se cuenta la DDU-Específica N° 77 Minvu de fecha 10 de septiembre de 2007.

8.1. En sentido Oriente - Poniente:

- Dar acceso vehicular a la meseta a través de un empalme de la calle 20 Norte con calle de servicio del Camino Internacional, que permita la accesibilidad desde y hacia esta área y la materialización de la calle Ramales.
- Se propone la prolongación de calle 23 Norte, hacia el Poniente entre Paseo Cornisa y Av. Libertad Norte, su materialización permitirá el flujo desde la meseta hacia el borde mar como alternativa de 19 Norte. El trazado de esta circulación, graficado en el plano MPRC PLS/01, es a modo indicativo, por lo tanto, su materialización, debe tener presente los ejemplares de vegetación (chaguales), *Puya Chilensis*, existentes en la ladera, de modo que el trazado y diseño permita incorporar dichos

ejemplares como tema de interés dentro del circuito (artículo 38 de la Ordenanza Local de esta Modificación al PRC).

- Se define la prolongación 24 Norte, hacia el Poniente, hasta empalmar con Paseo Cornisa, lo que posibilita en el futuro conectar esta calle, a través de sistema mecanizado con Av. Libertad Norte, como también permitir conexiones en el vecindario.
- Calle 19 Norte. Consta de tres partes:
Primera parte: Entre Av. Jorge Montt y Av. Libertad Norte, cuyo rol corresponde a un espacio de soporte a diversas actividades turísticas, gastronómicas y comerciales que se desarrollarán en el sector. Por ello se estableció con 25 metros de ancho entre líneas oficiales con dos calzadas y bandejón central de 3 metros de ancho arborizado, veredas de 4,50 metros de ancho con área verde, que se complementan con faja de antejardín mínimo de 7 metros pudiendo éste aumentarse en los pisos superiores, dependiendo de la altura de los edificios.
Segunda parte: Entre Avenida Libertad Norte y pie de cerro, en este tramo la calzada termina con una pequeña rotonda para giro vehicular en 360°.
Tercera parte: La calzada se transforma en circulación peatonal, entre pie de cerro y Camino Internacional, pudiendo en el futuro de acuerdo a estudios de ingeniería y en concordancia con el desarrollo vial del sector (estudio de 6 Oriente, entre otros), conectarse bajo nivel con calle 21 Norte hacia Santa Inés.
- Se proponen dos calles intermedias, en sentido Oriente Poniente, entre las Av. Jorge Montt y Libertad Norte, con el fin de permitir permeabilidad en el tramo de 750 metros. Se trazan estas calles de manera de compartir el gravamen entre 2 predios. Calles 18 y 25 Norte, se les define un perfil de 20 metros, con el fin de contar con 2 pistas por sentido, que permitan la facilidad del desplazamiento vehicular, de ingreso y salida del sector.

8.2. En sentido Norte - Sur.

- Por el impacto que significa habilitar este sector, para el frente de Jorge Montt y para las áreas que esta avenida sirve, Jorge Montt, forma parte del área de influencia, que generará el desarrollo de la habilitación de este sector, por lo tanto las conexiones con esta avenida deben incluirse en el estudio de ingeniería y trazado definitivo de la vialidad del sector, definiendo el diseño para los cruces y virajes que contempla el proyecto para la accesibilidad al área de este estudio, en 18 Norte y 25 Norte, respectivamente.
- Prolongación Av. Libertad Norte, ancho entre líneas oficiales de 25 metros, desde 18 Norte hasta los terrenos de propiedad del Fisco - Armada hacia el Norte. La habilitación de Av. Libertad Norte pretende descongestionar el borde costero; con la finalidad de que la avenida Jorge Montt se desempeñe como vía de borde costero con preferencia de la circulación peatonal para incentivar la relación oriente - poniente entre el Parque Costanera, la playa y el sector de este estudio.
- Paseo mirador en sentido Norte Sur entre 24 Norte y 19 Norte, se emplaza aproximadamente en la curva de nivel + 40 msnm. Este trazado es indicativo por lo que su trazado definitivo estará sujeto a estudio de ingeniería, teniendo presente la fragilidad de remoción en masa de la ladera. El trazado y detalles de las vías anteriores, así como otras localizaciones y restricciones, se indican en el Plano PS PLS/01, que complementa esta Memoria.

9.0. Historia y configuración de los predios.

Ateniéndonos al desarrollo histórico del sector, podemos determinar que se caracteriza por ser un área que en sus comienzos tuvo usos principalmente de actividades de producción, en su parte más cercana a la costa, y que el área alta de la meseta fue utilizada muy posteriormente.

Las primeras actividades más relevantes, correspondieron a una cantera de donde se extrajo la piedra de gran tamaño para el Molo de Abrigo del Puerto, también funcionó una ladrillera.

Antes de 1980, fue principalmente industrial y a partir de este año con la promulgación del Plan Regulador Comunal DS 329/80, se estableció que el sector se encontraba dentro del área urbana y además era Zona H1, que permitía vivienda y usos mixtos de equipamiento, excluyendo la industria peligrosa y molesta.

A partir de esa fecha los usos industriales quedaron fuera de los usos permitidos en el PRC, debiendo las empresas programar su traslado a zonas donde se permite este tipo de industria, al quedar los terrenos congelados, mediante el artículo 62 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Configuración de los predios, en el sector bajo, en el plan frente a Jorge Montt:

En 1920 el Fisco asignó parte de estos terrenos a la Universidad de Chile, desde la parte alta en la meseta hasta Av. Jorge Montt, entre calle 19 Norte y el fundo de la Armada de Chile.

Por otra parte la manzana al Sur de 19 Norte, con frente a Jorge Montt, fue adquirida por la empresa "The Anglo Mexican Petroleum Company Limited", donde construyó una planta almacenadora de combustibles a granel, compuesta de cuatro estanques, según consta en título inscrito a fs. 33 N° 1.155 del Registro de Propiedad de 1919 y en el Repertorio N° 477, inscripción Fojas 210 N° 251 a 22 de enero de 1920.

Posteriormente, en la década de los años 50, la Universidad de Chile, a su vez transfirió porciones de terreno del Lote II (entre 19 Norte y el límite con la Armada hacia el Norte), de la siguiente manera:

En 1951 el decreto supremo N° 659/02.04.51, destina terrenos fiscales de 16.350 m² al Ministerio de Obras Públicas y Vías de Comunicación. Este terreno corresponde al actual rol de avalúo N° 324-4 del registro de Impuestos Internos, y toma partes de la meseta, la ladera y el plan. Durante el año 1952, se hacen las siguientes transferencias:

- Shell Mex Chile Ltda., el 19.12.52, inscribiéndose a Fojas 516 vuelta 622 del Registro de Propiedad de 1953 del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso.
- Compañía de Petróleos de Chile, el 25.02.52; inscribiéndose a Fojas 2.164 vuelta 2.674 del Registro de Propiedad de 1952 del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso.
- Compañía de Petróleos de Chile, el 25.11.52; inscribiéndose en la sección A, a Fojas 2.239 vuelta 2.830 del Registro de Propiedad de 1953 del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso, y en la sección B, a Fojas 2.251 vuelta 2.843 del Registro de Propiedad de 1953 del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso.

Situación actual de los terrenos.

La mayor parte del área de estudio (los terrenos con frente a Jorge Montt, entre 18 Norte y los predios de la Armada de Chile) corresponde a terrenos que fueron ocupados por las empresas distribuidoras de combustible y productoras de lubricantes, según consta en las inscripciones y escrituras del Conservador de Bienes Raíces de Valparaíso durante más de 8 décadas.

La existencia de las resoluciones exentas de la Conama 203/04, 524/06 y 111/07, sienta un precedente respecto al grado de contaminación de estos terrenos.

10. Definición del Área de Riesgo.

Dados los antecedentes históricos del área, se realizó un Estudio, concordante con la DDU 162, de la División de Desarrollo Urbano Minvu; documento que en consideración de facilitar la reutilización de terrenos que primitivamente acogieron actividades generadoras de contaminación, como primera medida, establece que la modificación del instrumento cuyo propósito es fijar nuevos usos de suelo, debe definir el área de riesgo "por constituir un peligro potencial para los asentamientos humanos" en la que se encuentra comprendido el terreno, en dicha área de riesgo se determina zona no edificable, procediendo aplicar el artículo 2.1.17, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

En dicha área de riesgo, denominada "Sector A.R.", podrán otorgarse permisos de edificación, sólo una vez que se acredite la realización de estudios fundados elaborados por profesional especialista, incluida su evaluación de impacto ambiental con calificación favorable, que contemplen las medidas de mitigación necesarias para el normal funcionamiento de las actividades propias del proyecto a desarrollarse en él; y 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.

No se incluyó en el área de riesgo aquellos terrenos que no fueron utilizados históricamente para usos industriales contaminantes, que se emplazan en el sector Nor-Oriente del área de estudio. En la ladera y la meseta.

B. "Ordenanza Local Modificación al Plan Regulador Comunal, Sector Petroleras Las Salinas".

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

"CAPÍTULO VII.-

"Sector Petroleras Las Salinas"

Artículo 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:

Artículo 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 límite Oriente del predio Rol de avalúo actual N° 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 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 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 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 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 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.
	Tramo E-F Línea que une los puntos E y F, coincidente con la Línea Oficial Norte de la Calle Prolongación 19 Norte

Punto	Tramo
Punto F Intersección de la Línea Oficial Norte de calle Prolongación 19 Norte con Línea Oficial Poniente de Camino Internacional	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.
Punto G Intersección de la Línea Oficial Poniente de vía de servicio del Camino Internacional, con la línea Oficial Sur de calle 20 Norte	Tramo G-H Línea recta que une los puntos G y H, coincidente con la Línea Oficial Sur de la Calle 20 Norte
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	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.
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.	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.
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.	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 calles 18 Norte y 25 Norte.

Artículo 37: Definiciones:

37.1 Zócalo: 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. Áreas 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.

Artículo 38: Áreas de Riesgo o de Protección.

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 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.

En estas fajas sólo se permitirán 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 georeferenciado 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.

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 límite Norte con el límite 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 límite Oriente con el límite 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.

Artículo 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 terrenos se declaren de utilidad pública, para ser declaradas a vialidad. El ancho de las fajas viales se definen conforme a lo establecido en la DDU-Específica 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).
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.
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, corresponden 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 obras 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."

3°.- Modifícase el artículo 16. "Zonas y Áreas" de la Ordenanza del PRC de la siguiente forma:

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

4°.- 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 17° 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 2.000 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 Subdivisión y Edificación.

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 (1°, 2° y 3° 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 2.000 m² inclusive: 2.0

En terrenos de superficie mayor a 2.000 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.

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 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.

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: 1.200 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 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. Urbanización.
- 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 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 multitendidos deberán tener una superficie inferior a 2.000 m²
Culto y Cultura,
Deporte,
Educación: Pre básica, Sala cuna y Jardín infantil
Eparcimiento: 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 Subdivisión y Edificación.
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 (1°, 2° y 3° 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 2.000 m², inclusive: 2.0
Para lotes de superficie superior a 2.000 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.

- 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 1.80 m, 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: 1.200 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.
6. Urbanización.
- 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.
Eparcamiento: 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 Subdivisión y Edificación
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 (1°, 2° y 3° 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 2.000 m² inclusive: 2.0
Para lotes con superficie mayor a 2.000 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.
- 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: 1.200 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, centro 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. Urbanización.
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.

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

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

N°	Nombre Vía	Orden	Tramo	Proyec. existen.	Ancho mín. entre líneas (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 Vías Colectoras:

N°	Vías Colectoras	Orden	Tramo	Proyec. existente	Ancho mín. entre líneas (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 Vías de Servicio (Tipo A)

N°	Vías de Servicio Tipo A	Orden	Tramo	Proyec. existente	Ancho mín. entre líneas (P) (E)	
27	Avenida Libertad Norte Proyectada	SA - 27.2	25 Norte y Balneario Salinas	(P)	24	(P)

Antése, comuníquese, pasen estos antecedentes al Departamento Asesoría Urbana para la continuación del trámite legal previsto en la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y archívese.- Virginia Reginato Bozzo, Alcaldesa.- Adison González Vergara, Secretario Municipal (S).

Lo que comunico a Ud. para su conocimiento y fines correspondientes.- Saluda atentamente a Ud., Secretario.

Normas Particulares

Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción

SUBSECRETARÍA DE ECONOMÍA, FOMENTO Y RECONSTRUCCIÓN

Superintendencia de Electricidad y Combustibles

OTORGA A SOCIEDAD COLECTIVA CIVIL HYDROWAC Y COMPAÑIA CONCESIÓN PROVISIONAL PARA CENTRALES SAN JOSÉ 1 Y SAN JOSÉ 2

(Resolución)

Núm. 71.- Santiago, 3 de diciembre de 2007.- Vistos: El DFL N° 4/20.018, de 2006, del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado del DFL N° 1, de 1982, del Ministerio de Minería, Ley General de Servicios Eléctricos, en adelante la ley; el Reglamento aprobado por decreto N° 327, de 1997, del Ministerio de Minería; lo dispuesto en la ley N° 18.410, Orgánica de esta Superintendencia; y la resolución N° 520, de 1996, de la Contraloría General de la República, sobre exención del trámite de toma de razón.

Considerando:

1°.- Que la sociedad colectiva civil Hydrowac y Compañía, mediante carta N° 156, de fecha 25/07/06, solicitó una concesión provisional para realizar en la Región Metropolitana, provincia Cordillera, comuna de San José de Maipo, los estudios tendientes a evaluar el desarrollo del proyecto definitivo destinado al aprovechamiento energético del estero San José mediante las centrales hidroeléctricas denominadas San José 1 y San José 2, de 8,97 MW y 5,43 MW, respectivamente.

Las casas de máquinas de las referidas centrales hidroeléctricas se ubican en la cuenca hidrográfica del río Maipo, subcuenca estero San José, aproximadamente a 40 Km. al oriente de Santiago.

La captación de las aguas para la central San José 1 se efectuará mediante una bocatoma ubicada en la cota 1.920 m, de coordenadas UTM Norte 6.277.050 m y Este 382.950 m. El canal de aducción tendrá una longitud de 3.245 m y la tubería de presión de 1.637 m. Los dos trazados, de un total de 4.882 m, se extenderán por la ribera norte del estero San José. Las aguas se restituirán al estero mediante un canal de devolución, en un punto que se encuentra en la cota 1.350 m, de coordenadas UTM Norte 6.276.845 m y Este 378.896 m.