

DIARIO OFICIAL DE LA REPUBLICA DE CHILE.
Sábado 21 de Noviembre de 1979

APRUEBA PLAN SECCIONAL CERRO CASTILLO, DE VIÑA DEL MAR

Santiago, 2 de Noviembre de 1979.— Hoy se decretó lo que sigue:
Núm. 426.— Visto: Lo dispuesto en los artículos 2º y 9º de la ley N° 10.391, y 12º, letra I), del D.L. N° 1.305, de 1976; los artículos 36º, 37º, 38º y 46º del D. S. N° 458 (V. y U.), de 1975; Ley General de Urbanismo y Construcciones; los artículos 557º y 550º de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización, este último modificado por el D. S. N° 682 (V. y U.), de 1974; el decreto alcaldicio N° 567, de 9 de Marzo de 1979, de la I. Municipalidad de Viña del Mar; el oficio A. I. M. V. ordinario N° 1.062, de 27 de Junio de 1979, de la I. Municipalidad de Valparaíso; el oficio N° 531, de 20 de Junio de 1979, de la I. Municipalidad de Quilpué; el Ord. N° 402, de 6 de Agosto de 1979, de la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la V Región de Valparaíso; el Ord. N° 474, de 18 de Octubre de 1979, de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y los demás antecedentes que se acompañan,

Decreto:

Artículo 1º— Apruébase el Plan "Seccional Cerro Castillo", de la comuna de Viña del Mar, en conformidad a lo indicado en el plano gráfico denominado "Plan Seccional Cerro Castillo", de fecha Noviembre de 1978, confeccionado a escala 1 : 2.000 por la Sección Estudios del Departamento de P.D.U.C. de la I. Municipalidad de Viña del Mar, que complementa el Plan Intercomunal de Valparaíso, en el sector de la zona A-2 Residencial, fijando las condiciones de zonificación, uso de suelo y de edificación para el área comprendida entre la Avda. La Marina y las calles Dr. Von Schroeders y Viana,

Artículo 2º— Fijase el siguiente texto de la Ordenanza del Plan Seccional Cerro Castillo:

TITULO PRIMERO

Disposiciones Generales

ARTICULO 1º— Los documentos que conforman el Plan Seccional Cerro Castillo, comuna de Viña del Mar, son su Memoria Explicativa, la presente Ordenanza Local y el Plano Gráfico Complementario; documentos que constituyen en su conjunto un solo cuerpo legal para los efectos de aprobación, modificación y aplicación.

ARTICULO 2º— La aplicación del Plan Seccional se complementa con las disposiciones pertinentes del Plan Intercomunal Valparaíso, D.S. N° 30. de 12 de Enero de 1965, M.O.P., y por las contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

ARTICULO 3º— El área reglamentada por el Plan Seccional es la comprendida dentro de los siguientes límites generales:

Norte: Avenida Marina.
Sur: Calle Viana.
Oriente: Calle Von Schroeders.
Poniente: Avenida La Marina.

TITULO SEGUNDO

Zonificación y destino del suelo

ARTICULO 4º -- El Plan Seccional comprende las siguientes zonas:

- Equipamiento de Gobierno Nacional (EGN),
- Residencial (R),
- Zona Especial (ZE),
- Areas Verdes (AV),
- Vialidad (—).

Las zonas y sectores que las constituyen se individualizan en el Plano Gráfico Complementario, describiéndose sus límites generales y destino en los artículos que prosiguen.

ARTICULO 5º -- EQUIPAMIENTO DE GOBIERNO NACIONAL (EGN),
Zona constituida por los siguientes sectores:

a. — SECTOR EGN — 1:

Correspondiente a la propiedad signada con el rol N° 615, destinada a equipamiento.

b. — SECTOR EGN — 2:

Correspondiente a la propiedad signada con el rol N° 605/1, destinada a equipamiento.

ARTICULO 6º -- RESIDENCIAL (R).

Zona constituida por los siguientes sectores:

a. — SECTOR R — 1:

Correspondiente a las propiedades comprendidas entre: calle Vista Hermosa, deslinde sur de los predios roles N°s, 610/5, 610/25, 610/24, 610/23, 610/22, 611/7, 611/8, 611/34, 611/33, 614/1, 614/19, 618/2, 618/12, 618/11. Calle Arrieta, borde de cerro que enfrenta, a

playa Miramar, calle Britania, deslinde Sur de la Zona EGN — 1 y parte de su deslinde oriente, borde de cerro y deslindes poniente y sur de la zona EGN — 2; sector destinado exclusivamente a residencia.

b. — SECTOR R — 2:

Correspondiente a las propiedades comprendidas entre: el borde del cerro que enfrenta al balneario Caleta Abarca, calle Arrieta, deslinde norte de los predios roles N°s, 618/10, 618/8, 618/7, 618/1, 614/12, 614/10, 614/9, 611/32, 611/6, 610/21, 610/20, 610/19, 610/4, calles Vista Hermosa, Balmaceda, Miraflores, Alamos, Lidice, Lever, Murphy y límite sur de predio rol N° 625/2.

Sector destinado preferentemente a residencia y equipamiento ve-

c.— SECTOR R — 3 / (Texto Actualizado por D.S. N° 069/88 MINVU)

Correspondiente a las propiedades que enfrentan por su deslinde Norte a Avda. La Marina y por el Oriente a calle Von Schroeders, entre los deslindes Oriente del sector denominado E.C.N. — 1 y el deslinde Sur del predio Rol N° 605-272; sector destinado preferentemente a residencia y equipamiento turístico.

La línea oficial de edificación para los predios roles 605/268; 605/269; 605/270; 605/271 y 605/272, será la que se establece para la calle Von Schroeders en la letra A del artículo 7° de la presente Ordenanza."

d.— SECTOR R — 4: ✓

Correspondiente a las propiedades que enfrentan a Avda. La Marina y con frente a Playa Miramar; sector compuesto por los predios roles N°s. 603/6, 603/7 y 603/12, destinados preferentemente a residencia y equipamiento turístico.

ARTICULO 7°— ZONA ESPECIAL (Z.E.).(Texto actualizado por D.S. 69/88 MINVU)

"Correspondiente a las propiedades de las manzanas Roles Nos. 608 y 609". (La manzana Rol N° 666 originalmente incluida en la Zona Z-E fué excluida según se informa por ORD. N° 1059/92 SEREMI MINVU Vª Región).

Para esta zona se determinan las líneas oficiales de edificación correspondientes para las edificaciones que se ejecuten en los predios que enfrentan a las vías que se individualizan:

Predios con frente a:	Línea oficial de edificación:
A.— Calle Von Schroeders	Paralela 20 mts.: al poniente de la actual línea oficial del costado oriente de la vía.
B.— Calle Valparaíso	Paralela a 20 mts.: al sur de la actual línea oficial del costado norte de la vía y al oriente desde la base del muro de contención existente.
C.— Calle Vista Hermosa	Paralela a 13 mts.: al poniente desde la coronación del muro de contención existente; al sur de la línea oficial del costado norte de la vía y al oriente desde la base del muro de contención existente.

En esta zona se mantiene el uso residencial existente.

El destino y condiciones de uso del suelo de la manzana rol N° 608 serán las señaladas para el sector R-2 de este Plan Seccional. Para el resto de la zona especial, las condiciones generales de edificación serán las establecidas por el Plan Intercomunal Valparaíso.

ARTICULO 8°— AREAS VERDES (A.V.). ✓

Correspondiente a los sectores de jardines de las laderas del cerro y los que enfrentan al Balneario Caleta Abarca y calle Viana, paseo Lidler (rol 625/1) y mirador de calle Berger, que se indican en el plano. Todos los cuales mantendrán su actual destino.

ARTICULO 9°— VIALIDAD.

Correspondiente al actual trazado de calles y pasajes de uso público. Sus características definitivas se precisarán en proyectos específicos.

c.— SECTOR R — 3 / (Texto Actualizado por D.S. N° 069/88 MINVU)

Correspondiente a las propiedades que enfrentan por su deslinde Norte a Avda. La Marina y por el Oriente a calle Von Schroeders, entre los deslindes Oriente del sector denominado E.C.N. — 1 y el deslinde Sur del predio Rol N° 605-272; sector destinado preferentemente a residencia y equipamiento turístico.

La línea oficial de edificación para los predios roles 605/268; 605/269; 605/270; 605/271 y 605/272, será la que se establece para la calle Von Schroeders en la letra A del artículo 7° de la presente Ordenanza."

d.— SECTOR R — 4: ✓

Correspondiente a las propiedades que enfrentan a Avda. La Marina y con frente a Playa Miramar; sector compuesto por los predios roles N°s. 603/6, 603/7 y 603/12, destinados preferentemente a residencia y equipamiento turístico.

ARTICULO 7°— ZONA ESPECIAL (Z.E.).(Texto actualizado por D.S. 69/88 MINVU)

"Correspondiente a las propiedades de las manzanas Roles Nos. 608 y 609". (La manzana Rol N° 666 originalmente incluida en la Zona Z-E fué excluida según se informa por ORD. N° 1059/92 SEREMI MINVU Vª Región).

Para esta zona se determinan las líneas oficiales de edificación correspondientes para las edificaciones que se ejecuten en los predios que enfrentan a las vías que se individualizan:

Predios con frente a:	Línea oficial de edificación:
A.— Calle Von Schroeders	Paralela 20 mts.: al poniente de la actual línea oficial del costado oriente de la vía.
B.— Calle Valparaíso	Paralela a 20 mts.: al sur de la actual línea oficial del costado norte de la vía y al oriente desde la base del muro de contención existente.
C.— Calle Vista Hermosa	Paralela a 13 mts.: al poniente desde la coronación del muro de contención existente; al sur de la línea oficial del costado norte de la vía y al oriente desde la base del muro de contención existente.

En esta zona se mantiene el uso residencial existente.

El destino y condiciones de uso del suelo de la manzana rol N° 608 serán las señaladas para el sector R-2 de este Plan Seccional. Para el resto de la zona especial, las condiciones generales de edificación serán las establecidas por el Plan Intercomunal Valparaíso.

ARTICULO 8°— AREAS VERDES (A.V.). ✓

Correspondiente a los sectores de jardines de las laderas del cerro y los que enfrentan al Balneario Caleta Abarca y calle Viana, paseo Lidler (rol 625/1) y mirador de calle Berger, que se indican en el plano. Todos los cuales mantendrán su actual destino.

ARTICULO 9°— VIALIDAD.

Correspondiente al actual trazado de calles y pasajes de uso público. Sus características definitivas se precisarán en proyectos específicos.

Condiciones de Edificación y de Subdivisión Predial

ARTICULO 10°— EQUIPAMIENTO DE GOBIERNO NACIONAL (EGN).

a.— SECTOR EGN — 1: /

Las condiciones de edificación y de subdivisión predial quedan sujetas a los requerimientos propios de desarrollo del sector.

b.— SECTOR EGN — 2: /

Las condiciones de edificación quedan sujetas a la preservación de la arquitectura del inmueble existente; debiéndose mantener el predio indiviso.

ARTICULO 11°— RESIDENCIAL (R).

a.— SECTOR R — 1: /

Condiciones de edificación:

- Margen volumétrico: 100% de la superficie predial, máximo.
- Ocupación predial: 50% de la superficie predial, máximo por piso.
- Altura: 2 pisos, máximo.
- Antejardines: 3 mts. mínimo.
- Estacionamientos:

De acuerdo a lo dispuesto en los Artículos 19 al 28 de la presente Ordenanza Local (D.S. N° 19/88 MINVU, modificado por Resolución N° 5/89 SEREMI MINVU V Región).

Condiciones de subdivisión predial:

- Superficie predial: 320 m². mínima por lote.
- Frente predial: 13 metros mínimo; aceptándose lotes interiores de iguales características, con frente mínimo de 3 metros a un espacio de uso público.

b.— SECTOR R — 2: /

Condiciones de edificación:

- Margen volumétrico: 100% de la superficie predial, máximo.
- Ocupación predial: 50% de la superficie predial, máximo por piso.
- Altura: 4 pisos, máximo.
- Antejardines: 3 metros mínimo.
- Estacionamientos:

De acuerdo a lo dispuesto en los Artículos 19 al 28 de la Ordenanza Local (D.S. N° 19/88 MINVU, modificado por Resolución N° 5/89 SEREMI MINVU V Región).

Condiciones de subdivisión predial:

- Superficie predial: 320 m². mínimo por lote.
- Frente predial: 13 metros mínimo por lote; aceptándose lotes interiores de iguales características, con frente mínimo de 3 metros a un espacio de uso público.

c. — SECTOR R - 3: (Texto Actualizado por D.S. N° 069/88 MINVU)

Las construcciones definitivas existentes en el sector mantendrán sus actuales condiciones de edificación y subdivisión predial.

Las nuevas construcciones que se ejecuten en los predios de este sector se registrarán por las siguientes condiciones técnico-urbanísticas:

- Ocupación de suelo = 50%.
- Coeficiente de constructibilidad (margen volumétrico) = 200%.
- Rasante = Según lo establece la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.
- Altura de edificación = 22 m máximo. Incluidos todos los cuerpos salientes, estancos, torres de servicio y cualquier volumen de edificación sobre la cubierta."

d. — SECTOR R - 4:

Las construcciones existentes en los predios roles N.os 003/6 y 003/12, mantendrán sus actuales condiciones de edificación, permitiéndose la ejecución de sólo aquellas obras tendientes a la preservación de la arquitectura de los inmuebles, debiéndose mantener los predios indivisos.

La edificación que se ejecute en el predio rol N° 003/7, cumplirá con las siguientes condiciones de edificación, debiéndose mantener el predio indiviso:

- Margen volumétrico: 100% de la superficie predial máxima.
- Ocupación predial: 50% de la superficie predial máximo por piso.
- Altura: La nueva edificación deberá armonizar en altura, con las existentes en los predios vecinos; no pudiendo, en todo caso, sobrepasar la cota + 18 metros, medida desde el nivel actual de Avenida Marina frente al predio.
- Antejardines: 3 metros, mínimo.
- Estacionamientos:

De acuerdo a lo dispuesto en los Artículos 19 al 28 de la presente Ordenanza Local (D.S. N° 19/88 MINVU, modificado por Resolución N° 5/89 SEREMI MINVU V Región).

Anótese, tómese razón y publíquese.— Por orden del Presidente de la República, Jaime Estrada Leigh, General de Brigada, Ministro de Vivienda y Urbanismo.

Lo que transcribo a US. para su conocimiento.— Dio, guarde a US.— Bernardo Garrido Valenzuela, ministro de fe.

"Por D.S. N° 069/88 MINVU, se aprueba nuevo cuadro resumen de Condiciones de Edificación en reemplazo del contenido en el Plan Seccional aprobado por D.S. 426/79 MINVU".

CUADRO CONDICIONES DE EDIFICACION

Zona	Sector	Destino de uso de Suelo	Sup. Predial Mínima m ²	Frete Mínimo m	Ocupación Máxima Piso	Coefficiente Constructib. Máx. (Margen volumétrico máximo)	Altura Edific. Máx.	Antejardín Mínimo m ²	Estacionamientos	Observaciones	
E.C.N. RESIDENCIAL (R)	EGN-1	Equipamiento de Gobierno	Actual	Sujeto a requerimiento propio de desarrollo sector							Sujeto a proyecto específico Preservación de arquitectura del inmueble existente.
	R-1	Residencial Exclusivo	320	13	50 %	100 %	2 pisos	3	RICE	Rasante según Ord. Gral. de Const. y Urban.	
	R-2	Resid. y Equip. Vecin.	320	13	50 %	100 %	4 pisos	3	TITULO VI ORDENANZA		
	R-3	Resid. y Equip. Turfs.				50 %	200 %	22 m	LOCAL		Se aplica línea af. edif. por Von Schroeters
	R-4	Resid. y Equip. Turfs.	Se mantienen condiciones actuales								Normas especiales para Rol 603/7 (art. N° 11 letra D.)
ESP. CIAL (Z.E.)	Z.E.	Residencial	Sujeto a condiciones generales de edificación Plan Intercomunal Valparaíso y normas locales.								
AREAS VERDES (A.V.)	Laderas de Cerros Plazas	Miradores Paseos									