



Tipo Norma	:Resolución 121 AFECTA; Resolución 31/4/121 AFECTA
Fecha Publicación	:10-11-1998
Fecha Promulgación	:05-08-1998
Organismo	:GOBIERNO REGIONAL V REGIÓN DE VALPARAÍSO
Título	:APRUEBA PLAN SECCIONAL ISLA NEGRA, COMUNA DE EL QUISCO
Tipo Versión	:Unica De : 10-11-1998
Inicio Vigencia	:10-11-1998
Id Norma	:127007
URL	: http://www.leychile.cl/N?i=127007&f=1998-11-10&p=

APRUEBA PLAN SECCIONAL ISLA NEGRA, COMUNA DE EL QUISCO

Núm. 31/4/121 afecta.- Valparaíso, 5 de agosto de 1998.- Vistos:

- 1.- Los acuerdos N°s 259 de 12 de noviembre de 1996, 274 de 5 de diciembre de 1996 y 15 de 28 de febrero de 1997, todos del H. Concejo Comunal de la I. Municipalidad de El Quisco.
- 2.- El decreto alcaldicio N° 113 de 13 de marzo de 1997, del Sr. Alcalde de la I. Municipalidad de El Quisco;
- 3.- El oficio ordinario N° 1.262 de 13 de agosto de 1997, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo V Región;
- 4.- El acuerdo N° 2.360/06/98 del Consejo Regional V Región, adoptado en su 71ª Sesión Extraordinaria de fecha 25 de junio de 1998; y
- 5.- Lo dispuesto en los artículos 42, 43, 44, 45, 46 y 48 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en los artículos 20, letra f), 24 letra o) y 36 letra c) de la ley N° 19.175, Orgánica Constitucional de Gobierno y Administración Regional y en el D.S. N° 47 (V. y U.) de 1992;

R e s u e l v o:

- 1.- Téngase por aprobada la Modificación al Plan Regulador Comunal de El Quisco, en conformidad a lo indicado en la Memoria Explicativa, en la Ordenanza Local y en el Plano de Modificación Seccional Isla Negra, confeccionado por la Dirección de Obras Municipales de El Quisco, adjuntos.
- 2.- El texto de la Modificación del Plan Regulador Comunal de El Quisco, que por este acto se tiene por aprobada, es el siguiente:

CAPITULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1°: Las disposiciones a que se refiere la presente Ordenanza Local, contienen normas referentes a zonificación y usos de suelo, subdivisión predial, condiciones de edificación, vialidad y de urbanización, las que regirán dentro del área territorial en su estudio Plan Seccional de Isla Negra de la Modificación al Plan Regulador de El Quisco, de conformidad a lo graficado en el Plano PRQ-01, escala 1:5.000, en adelante el Plano, con el cual conforma un solo cuerpo legal. Este cuerpo normativo, en su formato de ordenanza local, complementa las disposiciones gráficas de los planos y prevalece sobre estos últimos.

Artículo 2°: El área territorial sobre la cual se aplicarán las presentes disposiciones corresponde a la inscrita en la línea poligonal A-B-C-D-E-F-G-A. La descripción de los puntos o vértices y tramos de la Línea Poligonal aparecen señaladas en el artículo 6° de la presente ordenanza local.

Artículo 3°: Todas aquellas materias atinentes al Desarrollo Urbano que no se encontraren resueltas en la presente ordenanza local, se regirán por las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (D.S. N° 458, de 1975), la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia.

Artículo 4°: De conformidad a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, corresponde a la Dirección de Obras Municipales la responsabilidad en la aplicación de las normas de la presente ordenanza local, y a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la V Región, Valparaíso, la supervigilancia de su



cumplimiento y la interpretación técnica de las mismas.

Artículo 5°: La inobservancia a las normas de la presente ordenanza, será sancionada de acuerdo a lo previsto en los artículos 20° al 26° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

CAPITULO II

Límite de la Modificación

Artículo 6°: El límite del área de aplicación de la presente Modificación al Plano Seccional de Isla Negra que se incorpora al Regulador Comunal de El Quisco, se define por la línea poligonal señalada en el artículo 2° de esta ordenanza y cuyos puntos y tramos se describen a continuación:

Punto	Descripción del Punto	Tramo	Descripción del Tramo
A	Es el punto ubicado en la intersección del límite comunal (eje del estero de Córdova) con la línea de más alta marea del Mar de Chile.		
B	Es el punto de intersección del límite comunal (eje del estero de Córdova) con recta paralela trazada a 100 mts. al oriente de la prolongación del eje de calle Don Hernán.	A-B	Línea sinuosa que une los puntos A y B, correspondiente a parte del límite comunal con El Tabo.
C	Es el punto ubicado en la intersección de la prolongación del eje del Camino al Totoral y la línea de borde norte de la Zona de Restricción, ZE-3.	B-C	Línea sinuosa que une los puntos B y C, correspondiente a parte del límite norte de la Zona de Restricción, ZE-3.
D	Es el punto ubicado en la intersección entre la prolongación norte del eje del Camino al Totoral (que se ubica a 350 mts. al oriente del eje de la calle Loma Alta) y prolongación de la línea de cierre sur del lote individualizado con rol 218-9.	C-D	Línea sinuosa que une los puntos C y D, correspondiente a la prolongación del eje del Camino al Totoral.
E	Es el punto ubicado a 410,00 mts.app. en la intersección de la prolongación poniente, de la línea de cierre sur del lote individualizado con rol 218-9, y la línea que define el límite urbano oriente en vigencia.	D-E	Línea recta que une los puntos D y E.



F Es el punto ubicado a 380,00 mts. al norte del punto E, sobre la línea que define el límite urbano oriente y el eje de la denominada Quebrada Norte, este seccional.

E-F Línea recta que une los puntos E y F.

G Es el punto ubicado en la intersección de la línea de más alta marea, del Mar de Chile y la prolongación del eje de la denominada Quebrada Norte, en este seccional.

F-G Línea sinuosa que une los puntos F y G, correspondiente al eje de la denominada Quebrada Norte, en este seccional.

G-A Línea sinuosa que une los puntos G y A, correspondiente a la línea de más alta marea, del Mar de Chile.

CAPITULO III

Definiciones y normas generales

Artículo 7°: Se definen en este artículo los siguientes términos, los cuales tienen en esta ordenanza el significado que a continuación se expresa: Ocupación de suelo: Se entenderá por ocupación de suelo, la superficie determinada por la proyección del edificio sobre el terreno, descontando:

- a) El 100% de la proyección de aleros, balcones y cubiertas en voladizo.
 - b) El 100% de las terrazas y pavimentos exteriores.
 - c) El 100% de los espacios exteriores cubiertos y cerrados por un lado o por dos lados contiguos sin otros apoyos en el resto de su perímetro.
 - d) El 50% de los espacios exteriores cubiertos y cerrados por dos lados no continuos o por tres lados, sin otros apoyos en el resto de su perímetro. Para determinar el porcentaje de ocupación de suelo, se considerará la relación porcentual entre la superficie edificada y la superficie total del terreno, una vez descontadas las áreas sujetas a expropiación por parte del Plan Regulador Comunal.
- Coefficiente de constructibilidad: por coeficiente de constructibilidad se entenderá la relación entre la cantidad total de metros cuadrados que se permite edificar en un predio, sobre el nivel de suelo natural, y la superficie total del mismo terreno. Descontando las áreas declaradas de utilidad pública que pudieran afectarlo por disposiciones del Plan Regulador. Densidad: se entiende por densidad la relación que existe entre la cantidad de habitantes o viviendas y la superficie predial del terreno en que se emplazan. Se expresa de la siguiente manera: Hab/Ha. y/o Viv/Ha. respectivamente.

Edificación aislada: es la que se construye separada de los deslindes, emplazada por lo menos a las distancias resultantes de la aplicación de las normas sobre rasantes y distanciamientos que se determinen en la presente ordenanza o, en su defecto, las que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 8°:

Rasantes y Distanciamientos: en lo que respecta a la aplicación de las rasantes y distanciamientos se estará a lo dispuesto en las normas de la presente ordenanza, o bien a lo establecido en el artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 9°:

Adosamientos: al respecto, en esta ordenanza no se permitirán adosamientos de ningún tipo, ya que en toda el área de aplicación de esta Modificación al Plan Regulador Comunal, se permitirá solamente edificación aislada.

Artículo 10°:

Cierros exteriores: para toda el área de aplicación los cercos tendrán que



mimetizarse con el paisaje, su altura máxima será de 1,80 mts. medida desde el nivel de terreno, su materialidad podrá ser de madera en color natural o de cercos vivos (verdes), y se exigirá una transparencia mínima de un 50%. Los cierros medianeros deberán tener las mismas características de altura y de transparencia que los cierros hacia la fachada principal.

Artículo 11°:

Antejardines: en esta materia, se entiende por antejardín al área verde que se genera entre la edificación y el frente del terreno, emplazada al menos a las distancias que sobre esta materia establece la presente ordenanza, la ordenanza local comunal o en su defecto, las que se determinan en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 12°:

Estacionamientos: todos los proyectos de edificación en materia de estacionamientos estarán sujetos a lo establecido en el artículo 2.4.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y a los estándares de cantidad de estacionamientos por unidad de vivienda que se fijen para cada una de las zonas. No obstante, sin perjuicio de cumplir con las normas anteriores se estima necesario que las rampas de salida de estacionamientos situados a distinto nivel que el de la calzada deberán consultar dentro del terreno particular a partir de la línea oficial, un tramo horizontal a nivel de acera de una profundidad no inferior a 5 mts.

Artículo 13°:

Equipamiento: sin perjuicio de atender a las normas contenidas en la presente ordenanza local, en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, los proyectos y las construcciones destinadas a equipamiento, deberán observar, además, las disposiciones técnicas de los organismos o instituciones competentes, cuando corresponda.

Artículo 14°:

Bienes Nacionales de Uso Público: en las áreas de uso público, como son las vías, playas y áreas verdes, existentes o proyectadas a futuro, no podrán realizarse construcciones de ningún tipo, salvo aquellas que sean complementarias a su uso específico, tales como kioscos, embarcaderos, fuentes de agua, juegos infantiles y otros similares según corresponda. Las condiciones de edificación para estas construcciones complementarias serán determinadas en los proyectos específicos, los cuales serán aprobados por el Director de Obras Municipales.

CAPITULO IV

Zonificación y usos de suelo

Artículo 15°: El área territorial de la presente modificación al seccional de Isla Negra inserto al Plan Regulador Comunal de El Quisco está conformada por las siguientes zonas, de acuerdo a lo graficado en el plano PRQ.-01:

Zona	Z1V
	Z2
	ZE2
	Z3
	ZE3
	Z4
	ZE5
	Z6
	Z6V
	Z8
	Z9C
	ZPH
	ZLP

Artículo 16°: Las zonas que se establecen en el artículo precedente, tendrán los usos de suelo, subdivisión predial y condiciones de edificación que a continuación se indican:

Zonas



Z1V Vivienda Consolidada

Dentro del área de la presente modificación, corresponde a la Zona de Areas Consolidadas del plan regulador vigente.

Usos permitidos:

- A) Vivienda
- B) Equipamiento vecinal:
 - * Salud
 - * Educación
 - * Seguridad
 - * Culto
 - * Areas verdes
 - * Deportes
 - * Servicios profesionales

Usos prohibidos:

A) Todos los no mencionados como usos permitidos. Se prohíben expresamente bodegas molestas, insalubres o peligrosas, y todo tipo de industria.

Condiciones de subdivisión predial:

- A) Superficie predial mínima : 400 m².
- B) Frente predial mínima : 15 m.
- C) Porcentaje máximo de ocupación : 40%
- D) Coeficiente de constructibilidad : 0,4
- E) Sistema de agrupación : Aislado y pareado
- F) Altura máxima : 2 pisos y 8 mts.
- G) Densidad máxima permitida : 25 Viv./Ha.
- H) Otras condiciones : Máximo 2 viv. unifamiliares por predio.

Z2 Vivienda

Dentro del área de la presente modificación, corresponde a la Zona de Areas Consolidadas, del plan regulador vigente.

Usos permitidos:

- A) Vivienda
- B) Equipamiento vecinal:
 - * Cultura
 - * Areas verdes
 - * Turismo (sólo hoteles y residenciales de tipo familiar)

Usos prohibidos:

A) Todos los no mencionados como usos permitidos. Se prohíben expresamente bodegas molestas, insalubres o peligrosas, y todo tipo de industria.

Condiciones de subdivisión predial:

- A) Superficie predial mínima : 400 m².
- B) Frente predial mínima : 15 m.
- C) Porcentaje máximo de ocupación : 40%
- D) Coeficiente de constructibilidad : 0,4
- E) Sistema de agrupación : Aislado
- F) Altura máxima : 2 pisos y 8 mts.
- G) Densidad máxima : 25 Viv./Ha.
- H) Otras condiciones : Máximo 2 viv. unifamiliares por predio.

ZE2 Restricción Costera

Dentro del área de la presente modificación, corresponde a la zona de restricción costera y patrimonio cultural natural.

Usos permitidos:

- A) En esta zona sólo se permite el uso recreacional de playas y roqueríos, sin permitirse construcciones de



ninguna especie.

Usos prohibidos:

A) Todos los no indicados precedentemente.

Condiciones de subdivisión predial:

A) No se permite la subdivisión del suelo ni construcción alguna. En materia de concesiones por parte de la autoridad correspondiente, regirá lo dispuesto para la zona ZE1 del P.R. vigente.

Z3 Zona de Protección Residencial, Patrimonial y Cultural

Dentro del área de la presente modificación, corresponde a la zona de protección cultural que se asocia a la casa del Poeta y su vecindad más próxima.

Usos permitidos:

A) Vivienda

B) Equipamiento vecinal:

* Cultura

* Areas verdes

* Equipamiento comunitario (juntas de vecinos y centros de madres)

Usos prohibidos:

A) Todos los no mencionados como usos permitidos. Se prohíben expresamente bodegas molestas, insalubres o peligrosas, y todo tipo de industria.

Condiciones de subdivisión predial:

A) Superficie predial mínima	: 1000 m2.
B) Frente predial mínima	: 15 m.
C) Porcentaje máximo de ocupación	: 35%
D) Coeficiente de constructibilidad	: 0,35
E) Sistema de agrupación	: Aislado
F) Altura máxima	: 2 pisos y 8 mts.
G) Densidad máxima	: 10 Viv./Ha.
H) Otras condiciones	: Máximo 2 viv. unifamiliares por predio.

ZE3 Zona de Protección Ecológica

Dentro del área de la presente modificación, corresponde a la zona de protección ecológica, que resguarda la interioridad del seccional y procura su protección.

Usos permitidos:

A) Areas verdes y de reforestación, acorde a la Ley de Impacto Ambiental.

B) Recreacional.

C) Instalaciones indispensables para la captación de aguas superficiales o subterráneas. En este caso se requerirá de un informe previo de la autoridad competente en materia de manejo de cuencas.

Usos prohibidos:

A) Todos los no mencionados como usos permitidos.

Condiciones de subdivisión predial:

A) No se permite la subdivisión del suelo ni construcción alguna que no sea determinada por la Dirección de Obras, apoyada por los informes técnicos que para cada caso evacúe la autoridad competente.

Z4 Vivienda y Comercio

Dentro del área de la presente modificación, corresponde a la zona de areas consolidadas, del plan regulador vigente.



Usos permitidos:

- A) Vivienda
- B) Equipamiento vecinal:
 - * Salud
 - * Educación
 - * Seguridad
 - * Culto
 - * Cultura
 - * Deportes
 - * Esparcimiento y turismo
 - * Comercio minorista
 - * Servicios públicos
 - * Servicios artesanales (exclusivamente talleres de bordado y artesanía autóctona).

Usos prohibidos:

- A) Todos los no mencionados como usos permitidos. Se prohíben expresamente bodegas molestas, insalubres o peligrosas, y todo tipo de industria.

Condiciones de subdivisión predial:

- A) Superficie predial mínima : 300 m².
 - B) Frente predial mínima : 12 m.
 - C) Porcentaje máximo de ocupación : 60%
 - D) Coeficiente de constructibilidad : 0,6
 - E) Sistema de agrupación : Aislado y pareado, según art. 2.6.3 OGCY U.
 - F) Altura máxima permitida : 2 pisos y 8 mts.
- ZE5 Restricción Urbana

Dentro del área de la presente modificación, corresponde a la zona de restricción patrimonial cultural y del entorno natural.

Usos permitidos:

- A) En esta zona sólo se permitirá construcciones complementarias a su uso específico de paseo peatonal, miradores, plazoletas y otros espacios para eventos culturales esporádicos, áreas verdes y de reforestación dirigida.

Usos prohibidos:

- A) Todos los no indicados precedentemente.

Condiciones de subdivisión predial:

- A) No se permite la subdivisión del suelo ni construcción alguna. La DOM determinará las características de los proyectos concordantes con los usos de suelo permitidos y sus condiciones de edificación en cada caso.

Z6 Zona de Protección Ecológica

Dentro del área de la presente modificación, corresponde a la zona de protección ecológica, que resguarda la interioridad del seccional con un uso residencial exclusivo y mantiene las condiciones de la Zona Z6 del plan regulador vigente.

Usos permitidos:

- A) Vivienda
- B) Areas verdes
- C) Servicios artesanales

Usos prohibidos:

- A) Todos los no mencionados como usos permitidos. Se prohíben expresamente bodegas molestas, insalubres o peligrosas y todo tipo de industria.

Condiciones de subdivisión predial:



- A) Superficie predial mínima : 2000 m2.
- B) Frente predial mínima : 30 m.
- C) Porcentaje máximo de ocupación : 20%
- D) Coeficiente de constructibilidad : 0,3
- E) Sistema de agrupación : Aislado
- F) Altura máxima permitida : 2 pisos y 8 mts.
- G) Densidad máxima permitida : 10 Viv./Ha
- H) Otras condiciones : Máximo 2 viviendas unifamiliares por predio.

Z6V Zona Residencial de Protección Ecológica

Dentro del área de la presente modificación, corresponde a la zona de protección ecológica, que resguarda la interioridad del Seccional con un uso residencial exclusivo.

Usos permitidos:

- A) Vivienda
- B) Areas verdes
- C) Servicios artesanales
- D) Deportes

Usos prohibidos:

A) Todos los no mencionados como usos permitidos. Se prohíben expresamente bodegas molestas, insalubres o peligrosas y todo tipo de industria.

Condiciones de subdivisión predial:

- A) Superficie predial mínima : 2000 m2.
- B) Frente predial mínima : 30 m.
- C) Porcentaje máximo de ocupación : 20%
- D) Coeficiente de constructibilidad : 0,3
- E) Sistema de agrupación : Aislado
- F) Altura máxima permitida : 2 pisos y 8 mts.
- G) Densidad máxima permitida : 10 Viv./Ha
- H) Otras condiciones : Máximo 2 viviendas unifamiliares por predio.

Z8 Zona Restricción y Protección Vehicular

Dentro del área de la presente modificación, corresponde a la Zona Z8 de estacionamientos y vialidad del plan regulador vigente.

Usos permitidos:

- A) Areas verdes
- B) Estacionamiento de vehículos
- C) Vialidad

Usos prohibidos:

A) Todos los no mencionados como usos permitidos.

Condiciones de subdivisión predial:

- A) Superficie predial mínima : 400 m2.
- B) Frente predial mínima : 15 m.
- C) Porcentaje máximo de ocupación : 0%
- D) Coeficiente de constructibilidad : 0
- E) Sistema de agrupación : Ninguno

Z9C Zona Comercial-Turística

Dentro del área de la presente modificación, corresponde a la zona de relación urbana de mayor intensidad de uso ya sea comercial como turística, potenciando con esto el desarrollo del área en el espíritu de este Seccional.

Usos permitidos:

- A) Equipamiento vecinal y comunal
 - * Cultura
 - * Areas verdes



- * Esparcimiento y Turismo
- * Culto
- * Deportes
- * Seguridad
- * Organizaciones comunitarias
- * Comercio minorista
- * Servicios públicos
- * Servicios artesanales (exclusivamente talleres de artesanía autóctona).

Usos prohibidos:

A) Todos los no mencionados como usos permitidos. Se prohíben expresamente bodegas molestas, insalubres o peligrosas y todo tipo de industria.

Condiciones de subdivisión predial:

A) Superficie predial mínima : 400 m².
B) Frente predial mínima : 15 m.
C) Porcentaje máximo de ocupación : 40%
D) Coeficiente de constructibilidad : 1.0
E) Sistema de agrupación : Aislado y pareado, según art. 2.6.3 OGCY U.
F) Altura máxima permitida : 4 pisos, según art. 2.6.3, OGCY U.

ZPH Parque Habitacional

Dentro del área de la presente modificación, corresponde a la Zona de densificación residencial, resguardando las condiciones de forestación y ambiente ecológico de restricción, potenciando con esto el desarrollo del área en el espíritu de este Seccional.

Usos permitidos:

A) Vivienda (exclusivamente vivienda turístico residencial)
B) Areas verdes

Usos prohibidos:

A) Todos los no mencionados como usos permitidos.

Condiciones de subdivisión predial:

A) Superficie predial mínima : 2000 m².
B) Frente predial mínima : 30 m.
C) Porcentaje máximo de ocupación : 20%
D) Coeficiente de constructibilidad : 0,5
E) Sistema de agrupación : Aislado y según art. 2.6.3 OGCY U.
F) Altura máxima permitida : 5 pisos, 16 mts. y según art. 2.6.3, OGCY U.

ZLP Línea Parque

Dentro del área de la presente modificación, corresponde a la zona de borde, resguardo y mediación ecológica respecto del resto de la comuna.

Usos permitidos:

A) Equipamiento de áreas verdes (exclusivamente)

Usos prohibidos:

A) Todos los no mencionados como usos permitidos.

La DOM determinará las características de los proyectos concordantes con los usos de suelo permitidos y sus condiciones de edificación en cada caso.

CAPITULO V

Vialidad

Artículo 17°: Las disposiciones que se mencionan en este capítulo tienden a



establecer que las avenidas, calles, pasajes y, en general, todas las vías públicas que se presentan en este seccional son las que se grafican en el plano MPR.PF-02, cuyos anchos entre líneas oficiales se definen en el artículo 19° de la presente ordenanza.

Artículo 18°: El ancho entre líneas oficiales de aquellas avenidas, calles y pasajes, que no se encuentren descritas en el artículo 19° de la presente ordenanza, se determinarán de acuerdo a los respectivos planos de loteo y subdivisión.

La apertura de nuevas calles o pasajes que sea necesario habilitar, como aquellas que se originen de una subdivisión o loteo, deberán cumplir con las características que establece, para cada categoría, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Los perfiles geométricos de las vías, el ancho de sus calzadas, el diseño de sus empalmes o cruces, etc. serán definidos en los respectivos proyectos o estudios de vialidad, según corresponda.

Artículo 19°: La red vial del presente Seccional Isla Negra, de El Quisco está constituida por las avenidas, calles, pasajes, y en general toda vía de uso público que se grafica en el plano MPR.PF-02, que se adjunta en este cuerpo normativo, las que se identifican y describen a continuación:

VER D.O. DE FECHA 10.11.1998

3.- Por cuanto he tenido a bien sancionarlo, promúlguese y llévase a efecto como Modificación del Plan Regulador Comunal de El Quisco.

4.- La I. Municipalidad de El Quisco publicará en forma íntegra la presente resolución en el Diario Oficial y un extracto de la misma, en el diario de mayor circulación en la comuna, asimismo deberá archivar en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, el plano indicado en el resuelvo primero.

Tómese razón, anótese, comuníquese y publíquese.- Gabriel Aldoney Vargas, Intendente.- Rodolfo Bickell Dumas, Secretario Ejecutivo Consejo Regional de la V Región.