



Tipo Norma	:Resolución 31 AFECTA; Resolución 31-4 AFECTA
Fecha Publicación	:24-04-2006
Fecha Promulgación	:27-02-2006
Organismo	:GOBIERNO REGIONAL V REGIÓN DE VALPARAÍSO
Título	:PROMULGA MODIFICACION AL PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL DE VALPARAISO INCORPORANDO EL SATELITE BORDE COSTERO SUR CORRESPONDIENTE A LOS TERRITORIOS DE LAS COMUNAS DE ALGARROBO, EL QUISCO, EL TABO, CARTAGENA Y SAN ANTONIO DE LA
	PROVINCIA DE SAN ANTONIO
Tipo Versión	:Única De : 24-04-2006
Inicio Vigencia	:24-04-2006
Id Norma	:249150
URL	: https://www.leychile.cl/N?i=249150&f=2006-04-24&p=

PROMULGA MODIFICACION AL PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL DE VALPARAISO INCORPORANDO EL SATELITE BORDE COSTERO SUR CORRESPONDIENTE A LOS TERRITORIOS DE LAS COMUNAS DE ALGARROBO, EL QUISCO, EL TABO, CARTAGENA Y SAN ANTONIO DE LA PROVINCIA DE SAN ANTONIO

Núm. 31-4 afecta.- Valparaíso, 27 de febrero de 2006.- Vistos:

1°. Lo dispuesto en los artículos 34, 35, 36, 37, 38, 39, y 40 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, DFL N°458 de 1976, artículos 20 letra f), 23, 24 letras o) p) y 36 letra c) inciso 1 de la ley 19.175, Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional.

2°. Lo contemplado en la resolución N° 520 del 15 de noviembre de 1996, modificada por la resolución N° 117 de 13.03.01, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la resolución N° 55 de 24.01.92, todas de la Contraloría General de la República.

Considerando:

1°. El Oficio Ordinario N° 187, de fecha 9 de octubre de 2002, del Sr. Alcalde de la I. Municipalidad de Santo Domingo al Sr. Seremi de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso.

2°. El Oficio Ordinario N° 1.015, de fecha 18 de octubre de 2002, de la Sra. Alcaldesa de la I. Municipalidad de San Antonio al Sr. Seremi de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso.

3°. El Oficio Ordinario N° 471, de fecha 6 de septiembre de 2002, del Sr. Alcalde de la I. Municipalidad de Cartagena al Sr. Seremi de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso.

4°. El Oficio Ordinario N° 301, de fecha 18 de octubre de 2002, del Sr. Alcalde de la I. Municipalidad de Cartagena al Sr. Seremi de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso.

5°. El Oficio Ordinario N° 682 de 23 de julio de 2002, del Sr. Secretario Corema V Región al Sr. Seremi de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso, mediante el cual se adjunta la resolución exenta N° 136 de fecha 22 de julio de 2002, que califica favorablemente la Declaración de Impacto Ambiental -DIA-, del proyecto Plan Intercomunal de Valparaíso, Satélite Borde Costero Sur, sometido al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

6°. El Oficio Ordinario N° 380 de 14 de abril de 2003 del Sr. Secretario Corema V Región al Sr. Seremi de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso, mediante el cual se adjunta la resolución exenta N° 36 de fecha 7



de abril de 2003, que aprueba el Protocolo de seguimiento de la Declaración de Impacto Ambiental, del proyecto señalado en el N° 5° precedente.

7°. La Carta N° 122, de 18 de marzo de 2004, del Sr. Secretario Corema V Región al Sr. Seremi de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso, mediante la cual se adjunta la resolución exenta N° 46, de 15 de marzo de 2004, que modifica resolución exenta N° 136 de 22 de julio de 2002.

8°. El Oficio Ordinario N° 746 de 12 de mayo de 2004 del Sr. Seremi de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso, al Sr. Secretario Ejecutivo del Consejo Regional de Valparaíso, mediante el cual informa y remite propuesta de Modificación del Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso, incorporando el Satélite Borde Costero Sur correspondiente a los territorios de las comunas de Algarrobo, El Quisco, El Tabo, Cartagena y San Antonio de la provincia de San Antonio.

9°. El acuerdo N° 4416/06/04, adoptado en sesión ordinaria N° 371 de fecha 3 de junio de 2004, en virtud del cual se aprobó la proposición presentada por la Secretaría Regional Ministerial de la Vivienda y Urbanismo V Región de Valparaíso en el sentido de aceptar la modificación al Plan Intercomunal de Valparaíso, incorporando el Satélite Borde Costero Sur, correspondiente a los territorios de la comuna de Algarrobo, El Quisco, El Tabo, Cartagena y San Antonio de la provincia de San Antonio.

10°. La resolución afecta N° 31/4/84 de fecha 22 de julio 2004, que aprobó la Modificación que incorpora al área regulada el Satélite Borde Costero Sur ya señalado.

11°. El Oficio N° 6.150 de 10 de diciembre 2004, de la Contraloría Regional de Valparaíso, mediante la cual devuelve sin tramitar por las razones que en él se indican a este Gobierno Regional, la resolución afecta N° 31/4/84 de fecha 22 de julio 2004.

12°. El Oficio Ordinario N° 448 de fecha 14 de abril de 2005 del Sr. Seremi de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso, al Sr. Secretario Ejecutivo del Consejo Regional de Valparaíso, mediante el cual informa y remite propuesta a las observaciones formuladas por Contraloría Regional de Valparaíso.

13°. El acuerdo N° 4624/06/04, adoptado en sesión ordinaria N° 406 de fecha 9 de junio de 2004, que corrige, rectifica y precisa el acuerdo N° 4416/06/04, adoptado en sesión ordinaria N° 371 de fecha 3 de junio de 2004, en virtud del cual se aprobó la proposición presentada por la Secretaría Regional Ministerial de la Vivienda y Urbanismo V Región de Valparaíso en el sentido de aceptar la modificación al Plan Intercomunal de Valparaíso vigente, aprobado por DS N° 30 de Obras Públicas, de fecha 12 de enero de 1965 incorporando el Satélite Borde Costero Sur, correspondiente a los territorios de la comuna de Algarrobo, El Quisco, El tabo, Cartagena y San Antonio de la provincia de San Antonio.

14°. El Oficio N° 6.688 de fecha 18 de octubre le 2005, de la Contraloría Regional de Valparaíso, por el cual se devuelve sin tramitar resolución N° 31/4/81, de 2005, del Gobierno Regional que aprobó la Modificación que incorpora al área regulada el Satélite Borde Costero Sur ya señalado.

15°. El Ordinario N° 1.591 de fecha 16 de diciembre de 2005, del Sr. Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, mediante el cual informa sobre las respuestas a las observaciones de Contraloría Regional.

16°. El acuerdo N° 4776/12/05, adoptado en sesión ordinaria N° 422, del Consejo Regional de Valparaíso, de fecha 22 de diciembre de 2005, que corrige, rectifica y precisa el acuerdo N° 4624/06/05, adoptado en sesión ordinaria N° 406 de fecha 9 de junio de 2005, y el



acuerdo N° 4416/06/04, adoptado en sesión ordinaria N° 371 de fecha 3 de junio de 2004, en virtud del cual se aprobó la proposición presentada por la Secretaría Regional Ministerial de la Vivienda y Urbanismo V Región de Valparaíso en el sentido de aceptar la modificación al Plan Intercomunal de Valparaíso vigente, aprobado por DS N° 30 de Obras Públicas, de fecha 12 de enero de 1965 incorporando el Satélite Borde Costero Sur, correspondiente a los territorios de la comuna de Algarrobo, El Quisco, El Tabo, Cartagena y San Antonio de la provincia de San Antonio,

Resuelvo:

1°. Téngase por aprobada la Modificación del Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso que incorporando el Satélite Borde Costero Sur, correspondiente a los territorios de las comunas de Algarrobo, El Quisco, El Tabo, Cartagena y San Antonio de la provincia de San Antonio.

2°. La modificación al Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso que se tiene por aprobada es la siguiente:

TITULO I
APLICACION DEL PLAN INTERCOMUNAL DE VALPARAISO

CAPITULO 1

División Territorial del Plan Intercomunal de Valparaíso

PARRAFO 1
Area territorial regulada

Artículo 1.1. El Plan Intercomunal de Valparaíso regula y orienta el proceso de desarrollo físico del territorio de las comunas incluidas en las Provincias que a continuación se indican:

Provincia	Comuna
Valparaíso	Valparaíso
	Viña del Mar
	Con - Con
	Quilpué
	Villa Alemana
	Casablanca
	Quintero
	Puchuncaví
Petorca	La Ligua
	Papudo
	Zapallar
San Antonio	San Antonio
	Cartagena
	El Tabo
	El Quisco
	Algarrobo

A futuro normará el desarrollo territorial y urbano de las provincias y comunas de:

San Antonio	Santo Domingo
Quillota	Quillota



	Limache
	Olmué
	La Calera
	La Cruz
	Hijuela
	Nogales
San Felipe	San Felipe
	Llay Llay
	Putendo
	Panquehue
	Catemu
	Santa María
Los Andes	Los Andes
	San Esteban
	Rinconada
	Calle Larga
Petorca	Petorca
	Cabildo

PARRAFO 2
División del territorio

Artículo 1.2. El territorio normado por el Plan Intercomunal de Valparaíso se divide en los siguientes sistemas territoriales:

Area Metropolitana de Valparaíso
Satélite Borde Costero Norte
Satélite Borde Costero Sur
Satélite Borde Costero Quintero - Puchuncaví
Satélite Cabildo - Petorca
Satélite Quillota
Satélite Alto Aconcagua

PARRAFO 3
Area Metropolitana de Valparaíso

Artículo 1.3. El Area Metropolitana de Valparaíso comprende el territorio de las comunas de Valparaíso, Viña del Mar, Con-Con, Quilpué, Villa Alemana y Casablanca, de conformidad a lo establecido en el Plan Intercomunal de Valparaíso, aprobado por decreto 30 de 1965, MOP, y sus modificaciones posteriores.

PARRAFO 4
Satélite Borde Costero Norte

Artículo 1.4. El Satélite Borde Costero Norte comprende el territorio de las comunas de La Ligua, Papudo, Zapallar y parte de Puchuncaví, según lo establecido por la resolución N°31/435 afecta, del Gobierno Regional de Valparaíso, publicada en el Diario Oficial de fecha 17 de agosto de 1996.

PARRAFO 5
Satélite Borde Costero Sur
Artículo 1.5. El Satélite Borde Costero Sur comprende el territorio de las comunas de Algarrobo, El



Quisco, El Tabo, Cartagena y San Antonio. En una segunda etapa se incorporará el territorio de la comuna de Santo Domingo.

La estructura territorial, las normas de aplicación específicas y la vialidad estructurante del Satélite Borde Costero Sur se establecen en el Título III de la presente Ordenanza.

PARRAFO 6

Satélite Borde Costero Quintero - Puchuncaví

Artículo 1.6. El Satélite Borde Costero Quintero - Puchuncaví comprende el territorio de la comuna de Quintero y el área territorial de la comuna de Puchuncaví no incluida en el Satélite Borde Costero Norte.

TITULO 2

ACTUALIZACION PLAN INTERCOMUNAL DE VALPARAISO

CAPITULO 1

Marco legal y administrativo

Artículo 2.1. El Plan Intercomunal de Valparaíso es un instrumento normativo conformado por la Ordenanza, la Memoria Explicativa y los Planos que deben leerse en forma complementaria y que para su aplicación constituyen un solo cuerpo legal.

Artículo 2.2. El Plan Intercomunal de Valparaíso regula y orienta el proceso de desarrollo físico del territorio, en conformidad a lo dispuesto en el Título Segundo, párrafo 3° "De la Planificación Urbana Intercomunal", artículos 34° y siguientes de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 2.3. Las disposiciones del Plan Intercomunal de Valparaíso deberán cumplirse obligatoriamente en los instrumentos de planificación local tanto de las comunas existentes, como de las que puedan crearse a futuro en los territorios comunales respectivos.

Artículo 2.4. En los territorios que no cuenten con normativas de Plan Regulador Comunal, serán regulados por las normas del Plan Intercomunal, asimismo sus disposiciones que constituyan alteraciones a los instrumentos de planificación local o comunal vigentes, se entenderán automáticamente incorporadas a éstos como modificaciones, en conformidad a lo establecido por el artículo 38° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 2.5. Sin perjuicio del artículo anterior, en el área territorial del Plan Intercomunal de Valparaíso, tendrán plena vigencia las disposiciones de los instrumentos de planificación actualmente existentes, tales como Planes Reguladores Comunales, Planes Seccionales y Límites Urbanos, que no hayan sido derogados expresamente por el instrumento y en cuanto no se contrapongan con las disposiciones del Plan Intercomunal.

Artículo 2.6. Las modificaciones al Plan Intercomunal de Valparaíso, se harán según las disposiciones vigentes sobre la materia contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones; y en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, artículos 2.1.3 y 2.1.4, apoyados técnicamente en la base de datos cartográficos debidamente actualizados.

Todos los planos gráficos de las modificaciones del Plan Intercomunal de Valparaíso, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo podrá digitalizarlos y georreferenciarlos, documentos que al ser autenticados a nivel del Gobierno Regional tendrán la misma validez que los originales.



Artículo 2.7. Todas aquellas materias atinentes al desarrollo urbano que no se encuentren previstas por la presente Ordenanza, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, de los Planes Reguladores Comunales y de los Planes Seccionales, vigentes.

Artículo 2.8. La supervigilancia del cumplimiento de las presentes normas y la interpretación técnica de ellas, será de responsabilidad de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la V Región, en conformidad con lo previsto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 2.9. La inobservancia de las disposiciones del presente instrumento, serán sancionadas en la forma prevista por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

CAPITULO 2 Disposiciones generales

Artículo 2.10. Sobre el territorio regulado por el presente instrumento, se establece para los proyectos de edificación que se emplacen en el Area de Extensión Urbana y en el Area Rural la obligación de disponer de sistemas adecuados de evacuación de residuos sólidos, líquidos, domésticos e industriales, prohibiéndose disponer de ellos de tal modo, que se provoquen derramamientos o vaciamientos de residuos, sean éstos provenientes de aguas servidas domésticas y/o aguas servidas industriales, vaciadas directa o indirectamente sobre los cuerpos de agua de ríos, esteros, y mar.

Artículo 2.11. Los Estudios de Riesgos para el emplazamiento de los Asentamientos Humanos u otros que se deriven de la aplicación del presente Plan, serán realizados por profesionales especialistas, ya sean Consultores o Empresas Consultoras, que deberán estar inscritos en el Registro de Consultores del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y/o del Ministerio de Obras Públicas.

Artículo 2.12. Para los efectos de la aplicación del presente instrumento se definen los siguientes conceptos no establecidos en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones:

Límite Urbano Intercomunal.- Aquel que engloba todas las áreas urbanas vigentes en el sistema intercomunal.

Territorio Urbano Intercomunal.- Aquel encerrado por el Límite Urbano Intercomunal.

CAPITULO 3 Normas de aplicación general

PARRAFO 1 Usos de suelo

Artículo 3.1. Los usos de suelo generales permitidos y prohibidos dentro de las áreas y zonas del Plan Intercomunal de Valparaíso se establecen en cada uno de los sistemas territoriales definidos por esta Ordenanza.

Artículo 3.2. En el territorio del Plan Intercomunal de Valparaíso, las actividades productivas y de todo tipo que sean calificadas como insalubres, o molestas y/o peligrosas para los efectos de la planificación territorial se considerarán siempre de carácter intercomunal por el impacto que provocan en los sistemas funcionales urbanos y las áreas que las rodean y sólo podrán emplazarse en las zonas que expresamente se reconocen para estos fines.

Artículo 3.3. Las actividades productivas que sean de carácter insalubres,



molestas y/o peligrosas que se encuentren actualmente emplazadas en terrenos que el Plan Intercomunal de Valparaíso no lo define para ello, se entenderán congeladas y se regirán por las normas previstas en el artículo 62° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 3.4. Las actividades económicas o productivas de carácter industrial u otro calificadas como inofensivas, podrán emplazarse en las áreas y zonas definidas por el Plan Intercomunal de Valparaíso en que expresamente se permitan los usos económicos productivos cualquiera sea su naturaleza.

Artículo 3.5. Cada comuna incluida en el Plan Intercomunal de Valparaíso definirá en su Plan Regulador Comunal las zonas que serán de usos mixtos y/o de usos exclusivos, a excepción de las previstas como exclusivas en el presente instrumento.

PARRAFO 2

Intensidad de ocupación del territorio

Artículo 3.6. Los Planes Reguladores Comunales deberán definir la intensidad de utilización del suelo de su territorio estableciendo las normas urbanísticas necesarias, con la finalidad de obtener que el territorio ofrezca alternativas de localización respecto de la potencialidad del suelo, que evite un uso segregado del suelo urbano y que determine niveles de integración, tanto al interior del área comunal, como con el resto del área intercomunal.

Artículo 3.7. Los Planes Reguladores Comunales podrán fijar sus propios estándares de intensidad de ocupación territorial, respetando las densidades definidas por el presente instrumento, según sean las características propias de cada comuna y las especiales condiciones que cada una de ellas pretenda consolidar dentro de su territorio.

PARRAFO 3

Definición, clasificación y calificación de los usos Productivos

Artículo 3.8. Para la aplicación del Plan Intercomunal de Valparaíso las actividades económicas y/o productivas de carácter industrial u otras estarán sujetas a las siguientes definiciones:

Actividades Productivas: Comprende a todo tipo de industrias y aquellas instalaciones de impacto similar, tales como grandes depósitos, talleres o bodegas industriales. Las actividades productivas pueden ser calificadas como inofensivas, molestas o peligrosas por el Servicio de Salud correspondiente. Sin embargo, las que cuenten con calificación de dicho Servicio como actividad inofensiva podrán asimilarse al uso de suelo Equipamiento de clase comercio o servicios, previa autorización del Director de Obras Municipales cuando se acredite que no producirán molestias al vecindario.

Talleres: Edificio o parte de él destinado a trabajos manufacturados o artesanales, que puede contemplar artefactos o máquinas de apoyo a dichas labores.

Almacenamiento o Bodegas: Lugar o recinto destinado al acopio de insumos o productos. Los establecimientos de bodegaje se clasificarán según su rubro o giro de actividad para los efectos de la respectiva patente.

Artículo 3.9. Para la aplicación del Plan Intercomunal de Valparaíso las actividades económicas y/o productivas de carácter industrial u otras estarán



sujetas a la calificación hecha para estos efectos por el artículo 4.14.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en consideración a los riesgos que su funcionamiento pueda causar a sus trabajadores, vecindario y comunidad.

PARRAFO 4

Instalaciones de alto riesgo

Artículo 3.10. Las instalaciones de alto riesgo, como las que involucren radioactividad, almacenamiento de explosivos o productos inflamables, como los establecimientos industriales destinados a la fabricación, almacenamiento y/o distribución mayorista de combustibles químicos tóxicos, o residuos industriales o mineros, se considerarán siempre peligrosos, no podrán emplazarse en áreas urbanas y sólo podrán hacerlo en las áreas y/o zonas de extensión urbana del Plan Intercomunal de Valparaíso establecidas expresamente para ello.

Los establecimientos de distribución o venta mayorista de combustibles deberán cumplir con lo dispuesto en el DS N° 226 de fecha 06/08/82 (D.O. 09/02/83) y DS N° 90 de fecha 20/02/96 (D.O. 05/08/96), ambos del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción; otras normas vigentes sobre la materia y las que se establecen en la presente Ordenanza.

PARRAFO 5

Almacenamiento y distribución de combustible minorista y estaciones de servicio automotor

Artículo 3.11. Las establecimientos de distribución o venta minorista de combustibles y estación de servicio automotor deberán cumplir con lo dispuesto en el DS N° 226 de fecha 06/08/82 (D.O. 09/02/83) y DS N° 90 de fecha 20/02/96 (D.O. 05/08/96), ambos del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción; la normativa para Higiene y Seguridad de Servicentro y Bencineras del Servicio de Salud, otras normas vigentes sobre la materia y las que se establecen en la siguiente Ordenanza.

Artículo 3.12. Los establecimientos de Venta Minorista de Combustibles Líquidos o Gaseosos y las Estaciones de Servicio Automotor se regirán por las normas específicas que se indican a continuación, las que se entenderán complementarias a las normas de los organismos competentes y a las disposiciones de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones:

1.- Definición:

Estación de Servicio Automotor.- Para los efectos de la aplicación de las presentes normas se entenderá por Estación de Servicio Automotor al lugar destinado a servicios de lavado y lubricación automóviles, con o sin venta minorista de combustibles líquidos.

Centro de Servicio Automotor.- Recinto destinado a la prestación de servicios para vehículos que no signifiquen labores de taller mecánico.

2.- Condiciones de localización:

La venta minorista de combustibles líquidos o gaseosos, como también las estaciones de servicio automotor, deberán localizarse en terrenos particulares que tengan acceso directo a vías estructurantes intercomunales o comunales sin perjuicio de observar el uso de suelo que indica el presente Plan o los respectivos Planes Reguladores Comunales.

No se permitirá la localización de nuevos locales de venta minorista de



combustibles líquidos, estaciones de servicio automotor y centros de servicio automotor en los siguientes lugares:

- a) En los bienes nacionales de uso público.
- b) En terrenos ubicados a una distancia inferior a 100 metros de equipamientos ya existentes de Salud, Educación y Seguridad.

3.- Condiciones Técnicas Específicas:

La venta minorista de combustibles líquidos gaseosos, y las estaciones de servicio automotor y centros de servicio automotor deberán cumplir los siguientes requisitos de diseño urbano y edificación:

- a) Sistema de Agrupamiento: Aislado
- b) Distanciamiento Mínimo
 - * A medianeros: 4 metros. Sin perjuicio de cumplir con las rasantes previstas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones o en los Planes Reguladores Comunales.
 - * Cuando las propiedades vecinas sean viviendas, estas fajas de distanciamiento deberán forestarse con árboles de hoja perenne.
 - * Sólo podrán construirse adosadas las edificaciones correspondientes a oficinas de venta y administración y cobertizos para estacionamientos de vehículos.
 - * Se prohíbe el adosamiento de instalaciones que produzcan emanaciones, ruidos, o vibraciones molestas, debidamente calificados por el Servicio correspondiente.
 - * Los adosamientos permitidos deberán cumplir con lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

c) Accesos:

- * En el diseño de sus accesos deberán aplicarse las disposiciones contenidas en el Manual de Vialidad Urbana (Redevu), aprobado por DS N° 12 (Minvu), de 1983, publicado en el Diario Oficial de fecha 03/03/84.
- * En las entradas o salidas, no podrán interrumpirse las soleras, las que deberán rebajarse para mantener su continuidad.
- * Para facilitar la circulación de rodados tales como sillas de inválidos o coches de guagua, las aceras también deberán mantener su continuidad, en el sentido longitudinal.
- * Solo se permitirán como máximo dos accesos por cada frente de establecimiento y sus anchos máximos, medidos en el sentido de la circulación peatonal paralela a este frente, serán los siguientes:

- Entrada: 7,5 metros - Salida: 7,5 metros

- * Los accesos de los recintos (entradas o salidas), sólo podrán desarrollarse comprendidos totalmente en el espacio correspondiente al frente del respectivo predio.
- * En los accesos (entradas o salidas) deberán colocarse las señalizaciones y demarcaciones que al efecto indique la Dirección del Tránsito de la Municipalidad o la Dirección Regional de Vialidad según corresponda.
- * Los Planes Reguladores Comunales podrán aumentar las exigencias definidas en la presente Ordenanza, pudiendo incluso prohibir la instalación de estos recintos en determinadas zonas o sectores de ellas, o frente a determinadas vías estructurantes o tramos de ellas.

d) Alturas:

La altura máxima de las instalaciones y edificaciones quedará determinada por la aplicación de las normas previstas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y/o en el Plan Regulador Comunal respectivo.

PARRAFO 6

Campamentos de turismo o campings

Artículo 3.13. Los campings o lugares de acampamiento deberán cumplir con lo establecido en el Reglamento sobre condiciones sanitarias mínimas de los camping o campamentos de turismo, DS N° 301, del Ministerio de Salud, de fecha 24/09/84 (D.O. del 14/12/84), sin perjuicio del cumplimiento de las normas de esta Ordenanza para la zona en que se emplacen.

Su emplazamiento sólo se permitirá donde los Planes Reguladores Comunales, o en su defecto el Plan



Intercomunal de Valparaíso lo establezcan o no lo prohíban en forma expresa.

PARRAFO 7
Emplazamiento de cementerios

Artículo 3.14. Los Cementerios existentes dentro de las áreas urbanas se regirán por las disposiciones de los respectivos Planes Reguladores Comunales.

El emplazamiento de nuevos cementerios sólo podrá efectuarse en las áreas urbanas y de extensión urbana donde expresamente lo permitan los Instrumentos de Planificación Territorial y deberán atenerse a lo dispuesto en el Libro Octavo del Código Sanitario, DFL N° 725 de 1967 (D.O. del 31/01/68) y sus modificaciones, y DS del Ministerio de Salud N° 357, de 1970 (D.O. del 18/06/70), "Reglamento General de Cementerios".

PARRAFO 8
Uso de instalaciones de manejo de residuos sólidos domiciliarios no peligrosos

Artículo 3.15. En las zonas establecidas por el Plan Intercomunal de Valparaíso, Satélite Borde Costero Sur, Zona de Extensión Urbana 7 (ZEU7) y Zona Rural (ZR), se permitirá además de los usos de suelo que se disponen en la presente Ordenanza, el uso de instalaciones de manejo de residuos sólidos domiciliarios no peligrosos, conforme lo define el Código Sanitario, los cuales deberán atenerse a las disposiciones contenidas en la ley N° 19.300, de Bases Generales del Medio Ambiente; el DS N° 30, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia de fecha 27/03/97, publicado en el Diario Oficial de fecha 03/04/97, que aprobó el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo texto refundido fue fijado por DS N° 95/01 de la mencionada Secretaría de Estado; lo establecido por el DFL N° 725, Código Sanitario; las condiciones que se establecen en el presente artículo y demás reglamentos y disposiciones que sobre la materia establece la legislación vigente.

Los predios donde se emplacen las mencionadas instalaciones deberán cumplir con las siguientes condiciones de localización:

- 1.- Respetar un distanciamiento de 300 m. de viviendas o local habitable y a más de 600 m. de población o grupo de viviendas.
- 2.- Respetar un distanciamiento mínimo de 2.000 m. de las áreas urbanas y de extensión, y de 1.000 m. de las zonas de equipamiento.
- 3.- Respetar un distanciamiento mínimo de 3.000 m. aeropuertos turbo-jet y de 1.500 m. de aeropuertos para aviones de hélice.
- 4.- No estar emplazados en zonas de protección y/o de restricción.
- 5.- Respetar un distanciamiento mínimo de 600 m. de un curso, embalse y/o cuerpo de agua.
- 6.- Respetar un distanciamiento mínimo de 3.000 m. con las áreas silvestres protegidas y sitios prioritarios para la conservación de la flora y fauna, establecidas como santuarios de la naturaleza o reservas naturales.
- 7.- La accesibilidad debe realizarse por vías primarias o secundarias, no permitiéndose el acceso directo desde las vías estructurantes del Plan



Intercomunal de Valparaíso, Satélite Borde Costero Sur; debiendo los empalmes con estas vías contar con la aprobación de la Dirección de Vialidad del MOPT. Las instalaciones deberán contar con las aprobaciones y/o autorizaciones de los Servicios, Organismos o Instituciones correspondientes, incluyendo el Municipio respectivo. Asimismo el sitio de la instalación deberá contar con informe previo favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo V Región.

PARRAFO 9

Zonas inundables o potencialmente inundables.
Quebradas y cauces naturales

Artículo 3.16. Para los efectos de aplicación de esta Ordenanza, se entenderá por Quebrada, el fondo mismo del cauce natural y faldeos adyacentes que queden incluidos en fajas de 200 mts., esta distancia se medirá horizontalmente, 100 mts. a cada lado del eje de la quebrada, cuando el escurrimiento de aguas sea permanente.

En los casos que el escurrimiento de las aguas sea intermitente u ocasional, la Quebrada estará constituida por su fondo y faldeos laterales que queden incluidos en fajas de 50 mts. horizontales, medidos a cada lado de su eje.

Estas fajas podrán disminuirse a 15 m. horizontales cada una, en el caso que los faldeos correspondientes tengan una pendiente inferior a 40°, si de acuerdo a estudios fundados, elaborados por profesional especialista, cumple los requisitos y condiciones establecidas para ello, incluida la evaluación de impacto ambiental correspondiente.

Los Planes Reguladores Comunales y los Planes Seccionales que se confeccionen para el área territorial normada por la presente Ordenanza, indicarán las quebradas o sus ejes según corresponda, pudiendo al mismo tiempo aumentar el ancho de las fajas laterales antes indicadas y determinar otras condiciones de mayor restricción de quebradas y cauces naturales.

PARRAFO 10

Cauces naturales y artificiales y sus modificaciones

Artículo 3.17. Cuando las edificaciones, los proyectos de loteo, subdivisión o urbanización contemplen la modificación de los cauces naturales o artificiales, deberá ajustarse a lo dispuesto sobre la materia en el artículo 41, 171 y siguientes del Código de Aguas.

Dichos proyectos de edificación, loteo, subdivisión o urbanización sólo podrán ser recibidos por la Dirección de Obras Municipales respectiva, una vez que se encuentren ejecutadas íntegramente las obras de los cauces, las cuales serán aprobadas y recibidas por los Servicios correspondientes.

PARRAFO 11

Edificaciones en terrenos en pendiente

Artículo 3.18. En el territorio normado por el



Plan Intercomunal de Valparaíso, los proyectos de loteo, urbanización y/o edificación que se emplacen en terrenos con pendientes deberán cumplir las siguientes normas:

En terrenos con pendientes menores a 20° deberán cumplir con lo prescrito en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, aplicado con las facultades que le confiere al Director de Obras Municipales el artículo 5.1.15 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

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

En terrenos con pendientes mayores a 20°, sin perjuicio de lo prescrito en el artículo 134° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y con las facultades que le confiere al Director de Obras Municipales el artículo 5.1.15 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, será obligación para los proyectos de loteo, urbanización y/o edificación, la presentación de proyectos específicos de obras de defensa y contención de suelo y cálculo de mecánica de suelos.

Para los efectos de calcular la pendiente de un terreno se aplicará sobre el plano de levantamiento topográfico, con cotas como mínimo a un metro entre ellas, la siguiente fórmula:

$$S = \frac{I \times L \times 100}{A}$$

Donde:

S = Pendiente promedio del terreno, expresada en porcentaje.

I = Distancia vertical en metros entre curvas de nivel sucesivas.

L = Sumatoria de las longitudes en metros de las curvas.

A = Superficie en m² del terreno.

Para transformar la pendiente a grados se usará la siguiente fórmula:

$$G = \frac{45^\circ \times S}{100}$$

Donde

S = Pendiente promedio del terreno, expresada en porcentaje.

G = Pendiente promedio del terreno expresada en grados.

En los terrenos que presentan pendientes iguales o superiores a 40° sólo se podrá otorgar permiso de edificación cuando el Plan Regulador Comunal expresamente lo permita en base a estudios fundados, los cuales deberán abordar y compatibilizar, a lo menos, las siguientes materias: calidad del subsuelo y posibles riesgos provenientes de las áreas circundantes, escurrimiento, drenaje y disposición de aguas superficiales y subterráneas.

Para los fines señalados en el presente artículo, la medición de las pendientes deberá realizarse sobre la base de un levantamiento topográfico de la situación del terreno natural al momento de proponerse el proyecto, debiéndose medir la máxima pendiente en sentido



perpendicular a las curvas de nivel, cualquiera que sea su desarrollo en planta.

Los Planos Reguladores Comunales y/o Seccionales podrán establecer fundadamente normas más restrictivas que las establecidas en el presente artículo.

PARRAFO 12

Nivel natural del terreno

Artículo 3.19. Para determinar el nivel de suelo natural en aquellos terrenos que han sido intervenidos artificialmente, se trazará un plano imaginario que lo reemplace, resultante de tomar la información topográfica anterior a la intervención, o bien se deducirá mediante la topografía circundante en un plano refrendado por profesional competente.

En el caso de loteos que por razones técnicas justificadas modifiquen los niveles del terreno mediante rellenos o desmontes, el nivel de suelo resultante graficado en el plano de loteo se tomará como suelo natural. En casos puntuales de montículos o depresiones naturales del terreno, que afecten a un sector de un predio, el Director de Obras Municipales podrá autorizar emparejamientos del suelo, considerándose en este caso el terreno emparejado como suelo natural del proyecto.

Para estos efectos el propietario y el profesional competente deberán presentar a la Dirección de Obras Municipales un levantamiento topográfico del terreno a escala adecuada a la dimensión del terreno, con curvas de nivel a 5 m. como mínimo y todo referido a coordenadas UTM, indicando, además, todos los accidentes topográficos relevantes, tales como afloramientos rocosos, depresiones, cursos de agua, quebradas, etc., señalando asimismo la ubicación precisa de los árboles relevantes y masas arbustivas existentes en el terreno.

En el mencionado plano se deberán indicar las obras que tengan por objeto habilitar el terreno para recibir las obras de urbanización y/o construcción, según corresponda.

PARRAFO 13

Riesgos de origen natural

Artículo 3.20. Las comunas cuyas áreas territoriales estén normadas por esta Ordenanza deberán confeccionar o solicitar los estudios de especialidad que sea necesario para establecer técnicamente, cuando proceda, en sus Planes Reguladores Comunales y Planes Seccionales, áreas de riesgos y determinar las normativas necesarias por constituir un peligro potencial para los asentamientos humanos.

Artículo 3.21. Para la delimitación de las riberas de los cauces de los ríos, lagos y esteros se estará a lo dispuesto en el DS N° 609, Tierras y Colonización del 31/08/78, publicado en el Diario Oficial del 24/01/79, y el Código de Aguas.

PARRAFO 14

Restricciones generales

Artículo 3.22. Sin perjuicio de las restricciones que se establecen como área o zonas en el territorio del



Plan Intercomunal de Valparaíso, por la presente Ordenanza se reconocen, además, las siguientes, aunque no se grafiquen en los planos:

- a) Fajas no edificables bajo los tendidos eléctricos, de acuerdo con: El artículo 56° del DFL N° 1, de Minería de 1982, los reglamentos sobre la materia, aprobados por resoluciones de la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, las normas contenidas en sus manuales técnicos y otras normas legales sobre la materia; sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 2.1.17 N° 4 y 5.1.9 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y explicitado en Circular Ord. N° 230, DDU106/2002, de la División de Desarrollo Urbano del Minvu.
- b) Fajas o senderos de inspección de los canales de riego o acueductos, establecidos en el Código de Aguas, DFL N°1.122 de 1981, del Ministerio de Justicia, (D.O. del 29/10/81). Así como el resguardo a fuentes de abastecimiento de Agua Potable, en que todo proyecto deberá cumplir con las normas establecidas en la ley N°19.300 y su Reglamento.
- c) Fajas o terrenos de protección de cursos naturales de agua, manantiales y quebradas naturales, de acuerdo a la Ley de Bosques, DS N° 4.363 de 1931, del Ministerio de Tierras y Colonización, (D.O. del 31/07/31) y DS N°609, de 1978, del Ministerio de Tierras y Colonización, (D.O. del 24/01/79).
- d) Fajas de 25 metros no edificables con viviendas, establecidas por el Reglamento General de Cementerios, DS N°357 de 1970, del Ministerio de Salud (D.O. del 18/06/70), y demás normas pertinentes.
- e) Las instalaciones de tratamiento y disposición de residuos sólidos domésticos y/o industriales deberán dejar, dentro de su predio, fajas de 300 y 600 metros en torno a ellos, según se trate de viviendas o locales habitables u otros establecimientos según lo señala la resolución N° 02444, del 31/7/80, del Ministerio de Salud.
- f) Territorios afectados por la proyección de las superficies limitadoras de obstáculos que determine en cada caso la Dirección General de Aeronáutica Civil en los terrenos aledaños a Aeropuertos o Aeródromos, según lo previsto en la ley N° 18.916, del Ministerio de Justicia, que aprueba el Código Aeronáutico.
- g) Fajas de terrenos adyacentes a trazados de ferrocarriles, según lo previsto en la Ley General de Ferrocarriles, DS N° 1.157, del Ministerio de Fomento, de 1931 (D.O. del 16/09/31).
- h) Fajas de 500 metros no edificables en torno a lagunas de estabilización, dentro del predio respectivo. Estas fajas deberán ser forestadas con árboles de hoja perenne, y deberán contar con cierros y dispositivos que impidan el libre acceso de personas y animales, en las condiciones que establezca el Servicio competente.
- i) Terrenos en que se emplazan obras o instalaciones de infraestructura tales como husos de telecomunicaciones, duetos subterráneos, pozos de captación, plantas de filtros y estanques de agua potable, etc., con el objeto de asegurar su buen funcionamiento y proteger la salud de los habitantes. Las normas aplicables a cada uno de estos casos serán las dictadas por los Servicios competentes.



j) Lo normado en el artículo 56° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en las áreas rurales.

k) Resguardo de las infraestructuras energéticas de oleoductos, gasoductos, poliductos, según lo normado por el DS N° 90 de 1996, del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, que aprobó el Reglamento de Seguridad para el Almacenamiento, Refinación, Transporte y Expendio al público de combustibles líquidos derivados del petróleo.

PARRAFO 15

Concesiones o explotaciones mineras

Artículo 3.23. Su desarrollo y actividades complementarias se regirán por el Código de Minería, sin perjuicio de considerar que las obras de subdivisión, loteos, edificaciones o urbanizaciones que se ejecuten deberán atenerse a lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General.

PARRAFO 16

Manejo medio ambiental

Artículo 3.24. Serán aplicables a los proyectos que procedan dentro del territorio del Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso, las normas sobre manejo medio ambiental previstas por la ley N° 19.300, Ley de Bases Generales del Medio Ambiente y su Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, como asimismo cualquier otra norma que se dicte sobre la materia.

En particular lo referido a la extracción de áridos de lecho de río o del borde costero, en cuyos casos se deberá solicitar los respectivos permisos, ya sea en las Municipalidades correspondientes, de acuerdo a lo establecido en la ley 11.402, previo Informe Técnico del Departamento de Obras Fluviales del Ministerio de Obras Públicas o de la Gobernación Marítima.

Los Planes Reguladores Comunales deberán fijar normas específicas y requisitos mínimos, al interior de las zonas urbanas, para el emplazamiento de actividades de extracción y procesamiento de áridos y otros minerales no metálicos destinados a la construcción.

Artículo 3.25. Los Planes Reguladores Comunales y sus Seccionales podrán establecer normas, para determinar rasantes de protección de vista.

CAPITULO 4

NORMAS GENERALES DE URBANIZACION Y VIALIDAD ESTRUCTURANTE

PARRAFO 1

Normas de urbanización

Artículo 4.1. Los proyectos de urbanización, de acuerdo a la legislación vigente, deberán ser aprobados por las instituciones responsables respectivas.

Artículo 4.2. Los planos de subdivisión, loteo y/o urbanización deberán



señalar los cursos naturales de agua, canales y acequias de regadío, líneas de tendido eléctrico y ductos que atraviesen, enfrenten o colindan con el predio que se lotea, subdivide, construye o urbaniza.

Los proyectos de subdivisión, loteo y/o urbanización deberán elaborarse sobre planos de levantamiento topográfico a las escalas definidas por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, con curvas de nivel, referidas a nivel del mar, cada 1 m. como mínimo, para pendientes promedio de 15% hasta 25%, y cada 5 m. para pendientes superiores.

PARRAFO 2

Vialidad estructurante intercomunal

Artículo 4.3. En razón al impacto vial que generan las tipologías de proyectos que se indican a continuación, según su envergadura deberán contar con un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano:

a) Los proyectos residenciales y los proyectos no residenciales que consulten en un mismo predio 250 o más y 150 o más estacionamientos, respectivamente. Para este efecto a la solicitud de permiso de edificación de los proyectos se deberá acompañar el señalado Estudio, suscrito por un profesional especialista y aprobado por la Unidad de Tránsito y Transporte Públicos de la correspondiente Municipalidad o por la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones, según corresponda, de acuerdo a la metodología.

La Dirección de Obras Municipales, de acuerdo al resultado del Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano, establecerá las adecuaciones que el propietario deberá efectuar en la vialidad afectada por el proyecto, cuyo cumplimiento se hará exigible a la recepción definitiva de la edificación.

b) Los proyectos de instalaciones deportivas tales como, estadios, gimnasios, piscinas públicas, pistas, canchas, multicanchas y demás localidades de dominio público o privado, destinados a la práctica de deportes, de actividades sociales o recreativas, tomando en cuenta su tipología, el impacto que genera su ubicación y las condiciones propias para su adecuado funcionamiento.

El Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano, deberá evaluar los posibles impactos sobre la vialidad circundante. Las instalaciones que contemplen una carga de ocupación superior a 1.000 personas deberán adjuntar el estudio señalado en el inciso anterior, considerando el área de influencia que tendrían los automóviles en los eventos de plena ocupación.

c) Los terminales de servicios de locomoción colectiva urbana, con excepción de los terminales externos, terminales de vehículos y depósitos de vehículos de las categorías A1, A2 y B1, requerirán de un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano, el que se deberá acompañar a la solicitud de permiso de edificación del proyecto que se origine con motivo del emplazamiento del terminal, suscrito por un profesional especialista y aprobado por el Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones.

Para el caso de las vías bajo la tuición de la Dirección de Vialidad, tanto el Estudio de Impacto Vial como la aprobación del acceso en todos sus aspectos (ubicación y características)



deberá ser sometida a la aprobación de la Dirección de Vialidad.

Artículo 4.4. Los Planes Reguladores Comunales y Seccionales deberán establecer las condiciones de acceso a los lotes que enfrenten las vías estructurantes que se establecen en esta Ordenanza de manera de obtener una adecuada operación de éstas, sin perjuicio de las atribuciones que le correspondan al MOP y Serviu respectivamente.

Los trazados viales de carácter intercomunal propuestos en el presente instrumento podrán ser definidos en sus perfiles por los Planes Reguladores Comunales y sus Planos Seccionales, por Planes Seccionales, y/o a través del desarrollo de proyectos específicos.

PARRAFO 3
Normas de estacionamientos

Artículo 4.5. Todo edificio que se construya deberá proyectarse con una dotación mínima de estacionamientos de acuerdo a lo que fije el Instrumento de Planificación Territorial respectivo; en mérito a lo cual se definen en la presente Ordenanza; respecto a las áreas urbanas regirán mientras no se establezcan en los respectivos Planes Reguladores Comunales.

Para los efectos de su aplicación, cuando las normas determinen múltiplos igual o superior a 0,50 estacionamiento se considerará el entero inmediatamente superior.

TITULO III
SATELITE BORDE COSTERO SUR

CAPITULO 1
Estructura territorial

PARRAFO 1
Territorio y macro áreas

Artículo 5.1. Este instrumento normativo regula y orienta el proceso de desarrollo físico del territorio en la provincia de San Antonio, considerada como Satélite Borde Costero Sur en el marco del Plan Intercomunal de Valparaíso; de conformidad a lo dispuesto en el Título Segundo, párrafo 3° "De la Planificación Urbana Intercomunal", artículos 34° y siguientes de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 5.2. El Plan Intercomunal de Valparaíso, Satélite Borde Costero Sur se aplicará sobre todo el territorio de las siguientes comunas de la provincia de San Antonio, que establece la división político administrativa del país y que son de Norte a Sur:

- 1.- Algarrobo
- 2.- El Quisco
- 3.- El Tabo
- 4.- Cartagena
- 5.- San Antonio

Artículo 5.3. Para los efectos de orientar el proceso de desarrollo urbano, el territorio del Satélite Borde Costero Sur se divide en las siguientes macro áreas:
A) Area Urbana



- B) Area de Extensión Urbana
- C) Area Rural
- D) Area de Protección

CAPITULO 2

Normas de aplicación general en el Satélite Borde Costero Sur

PARRAFO 2

Actividades productivas

Artículo 5.4. Se reconoce dentro de las actividades productivas significativas del sistema intercomunal la actividad portuaria, y específicamente la que se desarrolla en San Antonio, principal puerto de la Región y de la Macro Zona Central del país. Quedan excluidas de las Areas Urbanas y de Extensión Urbana del Plan Intercomunal de Valparaíso, Satélite Borde Costero Sur, las actividades productivas y de todo tipo que sean calificadas como peligrosas e insalubres, salvo en aquellas áreas que específicamente se indiquen en la presente Ordenanza.

Las actividades productivas que sean de carácter insalubres o contaminantes, molestas y peligrosas que se encuentren actualmente emplazadas en terrenos que este instrumento no lo define para ello, se entenderán congeladas y se regirán por las normas previstas en el artículo 62° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Las actividades económicas y/o productivas de carácter industrial y aquellas instalaciones de impacto similar clasificadas como peligrosas, sólo podrán emplazarse en las áreas y zonas que establece la presente Ordenanza.

Las actividades económicas y/o productivas de carácter industrial y aquellas instalaciones de impacto similar calificadas como inofensivas y molestas, podrán emplazarse en las áreas y zonas exclusivas definidas por la presente Ordenanza, como asimismo en las zonas que para este efecto determine el respectivo Plan Regulador Comunal.

PARRAFO 3

Intensidad de ocupación del territorio

Artículo 5.5. Para los efectos de aplicación de las normas de la presente Ordenanza y conforme a lo dispuesto por el artículo 2.1.7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en el Satélite Borde Costero Sur se determinan las siguientes densidades promedio para los centros urbanos, diferenciados por comunas:

Densidades Brutas Promedio de los Centros Urbanos:

Comuna	Densidad Bruta
Algarrobo	33 Hab/há
El Quisco	28 Hab/há
El Tabo	28 Hab/há
Cartagena	33 Hab/há
San Antonio	60 Hab/há
Promedio Intercomunal	
Centros Urbanos	36.40 Hab/há

La intensidad de ocupación del territorio de los



centros poblados, dependerá de la distribución de densidades netas al interior de las áreas urbanas de las respectivas comunas, lo que será definido en los respectivos Planes Reguladores Comunales, no pudiendo sobrepasar en ningún caso los 600 Hab/há en las zonas con mayor intensidad de ocupación.

Artículo 5.6. Las condiciones de edificación y urbanización de los Planes Reguladores Comunales tendrán presente las disposiciones de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en la fijación de estándares de áreas verdes y estacionamientos, según determinen sus propios estándares de densidad. Los Planes Reguladores Comunales y los Seccionales, determinarán la capacidad máxima de edificación para cada zona.

Artículo 5.7. Las disposiciones contenidas en los artículos del presente párrafo no son excluyentes y se aplicarán en forma conjunta.

PARRAFO 4
Exigencias de urbanización

Artículo 5.8. Las Direcciones de Obras Municipales respectivas de las comunas que conforman el Satélite Borde Costero Sur, no podrán otorgar permisos de subdivisión, urbanización, loteo o edificación, sin que previamente se le haya certificado que el predio en cuestión cuenta con factibilidad de agua potable y alcantarillado otorgado por un organismo competente en la materia.

PARRAFO 5
Emplazamiento de infraestructura intercomunal

Artículo 5.9. En todas las áreas territoriales del Satélite Borde Costero Sur se autoriza el emplazamiento de obras de infraestructura energética y de comunicaciones. No obstante los Planes Reguladores Comunales y los Planes Seccionales podrán establecer condiciones de localización y emplazamiento.

Fuera de las Zonas Urbanas, respecto de la infraestructura eléctrica y telecomunicaciones, regirán las normas establecidas por la autoridad respectiva (Superintendencia de Electricidad y Combustibles). Particularmente en las Zonas de Extensión Urbana 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7, se permitirá la instalación de Plantas de Tratamiento de Aguas Servidas y otras obras de infraestructura sanitaria asociada a la dotación del territorio de los servicios de agua potable y alcantarillado.

PARRAFO 6
Estándares de estacionamientos

Artículo 5.10. Los Planes Reguladores Comunales y los Seccionales establecerán las exigencias de estacionamientos en relación a la ubicación y destino de las edificaciones conforme lo dispone el artículo 2.4.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Los estándares establecidos en el presente artículo regirán en el Satélite Borde Costero Sur del Plan Intercomunal de Valparaíso a falta de normas sobre estacionamientos en los Planes Reguladores Comunales y



Planes Seccionales:

Destino	Estándard Mínimo
Vivienda (1)	
Ley Coprop Inmob (Ley 19.537) y vivienda en general	
* de 0 hasta 100 m ² , exceptuando la vivienda social	1 por vivienda
* de 100 a 200 m ²	2 por vivienda
* más de 200 m ²	3 por vivienda
Equipamiento	
Salud	
* Unidad de Hospitalización	0,1 por cama
* Unidad de Tratamiento	1 por cada 50 m ² de sup. útil const.
Educación (1)	
* Establecimientos de Enseñanza Preescolar	1 por cada 90 alumnos
* Establecimientos de Enseñanza Media y Básica	1 por cada 45 alumnos
* Establecimientos de Enseñanza Técnica o Superior	1 por cada 25 alumnos
Deportivo	
* Casa Club, Gimnasio	1 por cada 40 m ² de sup. útil const.
* Piscinas	1 por cada 12 m ² de sup. de piscina
Culto y Cultura	1 por cada 100 m ² de sup. útil const.
Esparcimiento y Turismo (2)	
* Hotel, Apart-Hotel, Residenciales	1 por cada 6 camas
* Moteles	1 por cada 2 camas
* Restaurante, Discoteca	1 por cada 20 m ² de sup. útil const.
* Entretenciones al aire libre, zonas de picnic	1 por cada 200 m ² de predio
Comercio Minorista	
* Supermercado, Mercados, Grandes Tiendas, Centros Comerciales de todo tamaño, Agrupaciones Comerciales de más de 500 m ² edificados (2)	1 por cada 40 m ² de sup. útil const.
Agrupación Comercial de 200 a 500 m ²	1 por cada 50 m ² de sup. útil const.
* Materiales de Construcción, Ferias, Venta de Automóviles, Estaciones de Servicio Automotor(2). Mínimo 3 estacionamientos.	1 por cada 75 m ² de sup. útil const.
* Venta Minorista, mayorista y/o de consumo propio, de Combustibles, líquidos y gaseosos, Venta de Maquinarias (2). Mínimo 3 estacionamientos	1 por cada 50 m ² de sup. útil const.
* Venta Minorista, mayorista y/o de consumo propio, de Combustibles, sólido (leña, carbón, etc.). Mínimo 1 es-	



tacionamiento.	1 por cada 50 m2 de sup. útil const.
Servicios Públicos y Profesionales	
* Oficinas o Agrupaciones de Oficinas. Mínimo 2 estacionamientos	1 por cada 65 m2 de sup. útil const.
Servicios Artesanales	
* Talleres artesanales inofensivos (2). Mínimo 1 estacionamientos, (sobre 200 m2)	1 por cada 100 m2 de sup. útil const.
* Talleres de reparación de vehículos y Garajes (además del espacio de trabajo). Mínimo 3 estac.	1 por cada 50 m2 de sup. útil const.
Industria y Almacenamiento	
* Industria, (2). Mínimo 3 estacionamientos	1 por cada 100 m2 de sup. útil const.
* Almacenamiento, (2)	1 por cada 500 m2 de sup. útil const.

1) En edificios y conjuntos residenciales y de habitación, se exigirá un 15% adicional de estacionamientos, para el uso de visitas. Estos estacionamientos deberán tener un acceso directo desde el espacio público.

2) Adicionalmente se consultará estacionamientos de buses, camiones u otros similares, según los siguientes tramos de superficie útil construida en el proyecto:

- Hasta 1.000 m2	1 estac. de 30 m2
- De 1.001 a 3.000 m2	2 estac. de 30 m2 c/u
- De 3.001 a 6.000 m2	3 estac. de 30 m2 c/u
- De 6.001 a 12.000 m2	4 estac. de 30 m2 c/u
- Más de 12.001 m2.	5 estac. de 30 m2 c/u

CAPITULO 3

NORMAS DE APLICACION ESPECIFICA EN EL SATELITE BORDE COSTERO SUR

PARRAFO 1

Clasificación de zonas territoriales y normas de aplicación específica

Artículo 6.1. El Area Urbana Intercomunal, corresponde a las zonas comprendidas al interior de los límites urbanos definidos por los Planes Reguladores Comunales, Planes Seccionales y Límites Urbanos, vigentes, las cuales se indican como ZU en el Plano PIV-SBCS-01.

Dentro del área urbana intercomunal se incluye la Sub Zona ZP, correspondiente a la Sub Zona Portuaria de San Antonio, que incluye las lagunas u ojos de mar. Este sistema de lagunas costeras y sus alrededores, localizadas al norte del estuario del río Maipo, con presencia y desarrollo de fauna silvestre de interés y valor ambiental para la región y el país, debe ser estudiada con mayor detalle y corresponderá al Plan Regulador Comunal fijar tanto sus límites en su relación con su entorno inmediato, normar y establecer las condiciones particulares de protección ambiental de la Sub Zona y específicamente respecto de estos cuerpos de agua y en el ecosistema asociado, así como las



restricciones a la edificación en el área industrial adyacente.

Para tales efectos, este instrumento deberá fundarse en estudios que permitan identificar su condición en función de su biodiversidad, estado de conservación y endemismo.

En las Zonas Urbanas se aplicarán las normas establecidas en los respectivos instrumentos de planificación territorial, en cuanto no se contrapongan con las disposiciones que sobre protecciones, restricciones, vialidad estructurante intercomunal, esparcimiento y equipamiento intercomunal, actividades productivas y/o económicas de carácter industrial, y otras que se establecen en la presente Ordenanza.

Artículo 6.2. En el territorio del Satélite Borde Costero Sur del Plan Intercomunal de Valparaíso el Área de Extensión Urbana se conforma con las siguientes zonas que se grafican en el Plano PIV-SBCS-01, y para las cuales se establecen las disposiciones técnico-urbanísticas que se indican a continuación, las cuales regirán mientras no se actualicen y aprueben los respectivos Planes Reguladores Comunales y/o Planes Seccionales:

ZEU 1. Zona de Extensión Urbana 1.

Corresponde al territorio en proceso de urbanización, emplazado dentro del límite de extensión urbana de la intercomuna que se establece por el presente instrumento y se grafica en el Plano PIV-SBCS-01. Son terrenos que están dotados de beneficios urbanos como accesibilidad y factibilidad de servicios sanitarios, que los condicionan para promover su desarrollo y recibir el crecimiento por extensión.

En la Zona de Extensión Urbana 1 (ZEU-1) se aplicarán las siguientes normas:

Uso generalizado del suelo:

- Residencial;
- Actividades Productivas y de Almacenamiento de carácter inofensivo;
- Infraestructura y actividades complementarias a Vialidad y Transporte;
- Equipamiento de todo tipo y escalas, exceptuando recintos militares, cárceles, cementerios, plantas instalación de tratamiento y disposición de residuos sólidos domésticos y/o industriales.
- Espacio Público.
- Área Verde.

Usos de Suelo Prohibidos:

Todos los no indicados precedentemente y específicamente recintos militares, cárceles, cementerios, plantas instalación de tratamiento y disposición de residuos sólidos domésticos y/o industriales.

Condiciones de subdivisión del suelo:

- Subdivisión predial mínima 1.000 m².
- Frente predial mínimo 25 m.
- Condiciones de edificación:
- Coeficiente Ocupación máxima del suelo: 0,3
- Coeficiente de Constructibilidad máxima: 0,6
- Sistema de agrupamiento: aislado y pareado
- Distanciamiento mínimo: según Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.



- Antejardín mínimo: 5 m.
- Altura máxima: 10,5 m. o 3 pisos.
- Densidad bruta: 75 Hab/Há.

ZEU 2. Zona de Extensión Urbana 2.

Corresponde al territorio en proceso de urbanización, emplazado dentro del límite de extensión urbana intercomunal que se establece por el presente instrumento y se grafica en el Plano PIV-SBCS-01. Son terrenos ubicados en la parte alta y más plana de la meseta o terraza marina, que están dotados de beneficios urbanos como accesibilidad y factibilidad de servicios sanitarios, los que las condicionan para promover su desarrollo y recibir el crecimiento por extensión.

En la Zona de Extensión Urbana 2 (ZEU-2 se aplicarán las siguientes normas:

Uso generalizado del suelo:

- Residencial;
- Actividades Productivas agropecuarias, agroindustriales y almacenamiento de carácter inofensivo;
- Equipamiento de todo tipo y de escalas mediana y menor, exceptuando bases militares, cárceles, cementerios, instalación de tratamiento y disposición de residuos sólidos domésticos y/o industriales, almacenamiento de carácter industrial o de transportes.
- Espacio Público.
- Area Verde.

Usos de Suelo Prohibidos:

Todos los no indicados precedentemente y específicamente recintos militares, cárceles, cementerios, plantas instalación de tratamiento y disposición de residuos sólidos domésticos y/o industriales

Condiciones de subdivisión del suelo:

- Subdivisión predial mínima: 2.000 m².
- Frente predial mínimo: 50 m.
- Condiciones de edificación:
- Coeficiente de Ocupación máxima del suelo para usos residenciales: 0,4
- Coeficiente de Ocupación máxima del suelo para usos no residenciales: 0,6
- Coeficiente de Constructibilidad máxima: 1,2
- Sistema de agrupamiento: aislado y pareado
- Distanciamiento mínimo: Según Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones
- Antejardín mínimo: 5 m.
- Altura máxima: 18 m. o seis pisos
- Densidad bruta: 85 Hab/Há.

Los propietarios de terrenos de superficie igual o superior a 30 Há. podrán presentar proyectos de subdivisión, loteos, y/o edificación con concentración de densidades. La parte del terreno no ocupada por la concentración de densidades tendrá constructibilidad cero, pudiendo destinarse a áreas verdes y/o actividades deportivas o recreacionales y no podrán subdividirse, condiciones que deberán quedar expresamente indicadas en los respectivos permisos que otorgue la Dirección de Obras Municipales.

ZEU 3. Zona de Extensión Urbana 3.

Corresponden al territorio en proceso de urbanización, emplazado dentro del límite de extensión urbana intercomunal que se establece por el presente



instrumento y se grafica en el Plano PIV-SBCS-01. Son terrenos que presentan directa vinculación con el borde marino en la comuna de Algarrobo, están dotados de beneficios urbanos como accesibilidad y factibilidad de servicios sanitarios que los condicionan para promover su desarrollo y recibir el crecimiento por extensión. En la Zona de Extensión Urbana 3 (ZEU-3) se aplicarán las siguientes normas:

Uso generalizado del suelo:

- Residencial;
- Equipamiento de esparcimiento, deporte y comercio de todo tipo de escalas;
- Actividades Productivas agropecuarias y agroindustriales de carácter inofensivo.
- Espacio Público.
- Área Verde.

Usos de Suelo Prohibidos:

Todos los no indicados precedentemente y especialmente bases militares, cárceles, cementerios, instalación de tratamiento y disposición de residuos sólidos domésticos y/o industriales, y almacenamiento de carácter industrial o de trans-portes.

Condiciones de subdivisión del suelo:

- Subdivisión predial mínima: 5.000 m².
- Frente predial mínimo: 70 m.
- Condiciones de edificación:
- Coeficiente de Ocupación máxima del suelo para usos residenciales: 0,4
- Coeficiente de Ocupación máxima del suelo para usos no residenciales: 0,6
- Coeficiente de Constructibilidad máxima: 1,2
- Sistema de agrupamiento: aislado
- Distanciamiento mínimo: Según Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones
- Antejardín mínimo: 10 m.
- Altura máxima: 10,5 m. o tres pisos
- Densidad bruta: 30 Hab/Há., 2 viv. por predio en caso de no concentrar densidad.

Los propietarios de terrenos de superficie igual o superior a 30 Há. podrán presentar proyectos de subdivisión, loteos, y/o edificación con concentración de densidades. La parte del terreno no ocupada por la concentración de densidades tendrá constructibilidad cero, pudiendo destinarse a áreas verdes y/o actividades deportivas o recreacionales y no podrán subdividirse, condiciones que deberán quedar expresamente indicadas en los respectivos permisos que otorgue la Dirección de Obras Municipales.

ZEU 4. Zona de Extensión Urbana 4.

Corresponde al territorio en proceso de urbanización, emplazado dentro del límite de extensión urbana intercomunal que se establece por el presente instrumento y se grafica en el Plano PIV-SBCS-01. Son terrenos próximos a la vialidad estructurante intercomunal, que están dotados de beneficios urbanos como accesibilidad y factibilidad de servicios sanitarios, que los condicionan para promover su desarrollo y recibir el crecimiento por extensión.

Uso generalizado del suelo:

- Residencial;
- Actividades Productivas agropecuarias y agroindustriales de carácter inofensivo.



- Equipamiento de todo tipo y escalas, exceptuando recintos militares, cárceles, cementerios, plantas instalación de tratamiento y disposición de residuos sólidos domésticos y/o industriales.
- Espacio Público.
- Área Verde.

Usos de Suelo Prohibidos:

Todos los no indicados precedentemente y especialmente bases militares, cárceles, cementerios, instalación de tratamiento y disposición de residuos sólidos domésticos y/o industriales, y almacenamiento de carácter industrial o de trans-portes.

Condiciones de subdivisión del suelo:

- Subdivisión predial mínima para uso residencial: 1.250 m².
- Subdivisión predial mínima para uso no residencial: 2.500 m².
- Frente predial mínimo: 25 m.
- Condiciones de edificación:
- Coeficiente de Ocupación máxima del suelo para uso residencial: 0,25
- Coeficiente de Ocupación máxima del suelo para usos no residenciales: 0,50
- Coeficiente de Constructibilidad máxima: 1,20
- Sistema de agrupamiento: Aislado sin adosamientos
- Distanciamiento mínimo a predios vecinos: 5 m.
- Antejardín mínimo: 10 m.
- Altura máxima: Determinada por rasante de 70°
- Estacionamientos exigidos para equipamientos: 1 x cada 50 m². construidos
- Densidad bruta: 50 Hab/Há.

Los propietarios de terrenos de superficie igual o superior a 30 Há. podrán presentar proyectos de subdivisión, loteos, y/o edificación con concentración de densidades. La parte del terreno no ocupada por la concentración de densidades tendrá constructibilidad cero, pudiendo destinarse a áreas verdes y/o actividades deportivas o recreacionales y no podrán subdividirse, condiciones que deberán quedar expresamente indicadas en los respectivos permisos que otorgue la Dirección de Obras Municipales.

ZEU 5. Zona de Extensión Urbana 5, de Villorrios.

Es la graficada en el Plano PIV-SBCS 01 y corresponde a los territorios reconocidos como villorrios de la intercomuna y que están dotados de beneficios como accesibilidad, factibilidad de servicios sanitarios y alejados de los centros urbanos, pero que han ido adquiriendo relaciones de dependencia con ellos. Estas localidades corresponden a las siguientes:

San José.
San José de Bochinche.
Loma Verde.
El Totoral.
El Membrillo.
Rosario Abajo.
Quillaicillo.
Lo Abarca.
Lo Zárate.
El Turco.
Malvilla.
Leyda.
La Arboleda.
Cuncumén.
Cuncumén Bajo.



El Asilo.
La Floresta.

Esta Zona de Extensión Urbana se establece para cada localidad, aplicando un radio de 500 m., el cual considera como centro el espacio público más significativo. No obstante los Municipios, con el objetivo de precisar y ampliar sus límites, determinar condiciones específicas que resguarden las características patrimoniales, arquitectónicas, espaciales y funcionales deberán elaborar los respectivos Planes o Planos Seccionales. En su defecto se aplicarán las siguientes normas:

Uso generalizado del suelo:

- Residencial;
- Equipamientos de escala menor de: Salud, educación, culto y cultura, social, deporte, esparcimiento, comercio, servicios, seguridad, espacios públicos, y áreas verdes.

Usos de Suelo Prohibidos:

Todos los no indicados precedentemente y especialmente bases militares, cárceles, cementerios, instalación de tratamiento y disposición de residuos sólidos domésticos y/o industriales, y almacenamiento de carácter industrial o de transportes.

Condiciones de subdivisión del suelo:

Subdivisión predial mínima: 600 m²
Frente predial mínimo: 12 m.

Condiciones de edificación:

Coefficiente de Ocupación máxima del suelo: 0,30
Coefficiente de Constructibilidad máxima: 0,60
Sistema de agrupamiento: Aislado, pareado y continuo.

Sin perjuicio de las normas establecidas en el presente artículo, en esta zona se podrán emplazar conjuntos de viviendas sociales con terrenos de hasta 100 m² para viviendas y de equipamientos con terrenos de hasta 400 m² de superficie mínima, siempre que se cumpla con la exigencia de contar con infraestructura suficiente de dotación de agua potable y evacuación de aguas servidas, cuyos proyectos y recepción deberán ser aprobados por los Servicios, Organismos o instituciones que corresponda.

ZEU 6. Zona de Extensión Urbana 6, de Centralidad Intercomunal

En la presente Ordenanza se reconoce en el Satélite Borde Costero Sur la Zona de Centralidad Intercomunal que se grafica en el Plano PIV - SBCS -01. Distribuida espacialmente en el territorio del Satélite Borde Costero Sur corresponde a sectores de concentración de programas urbanos de interés intercomunal, con una ubicación estratégica respecto al desarrollo esperado y tendencial de las diversas áreas de crecimiento del Satélite Borde Costero Sur. Se determinan en el territorio por la intersección de dos vías estructurantes del sistema intercomunal, cuyo nivel debe ser Troncal o Colectora.

Estas zonas corresponden a:

- * Sector alto de Algarrobo : intersección de vía VT-S05 con vías VC-S07 y VC-S08, en cercanías de Loma



Verde; esta Zona de Extensión Urbana tiene un radio aprox. de 1.000 m.

* Sector alto de El Tabo: intersección de vía VT-S05 con vía VC-S14, al sur de El Membrillo; esta Zona de Extensión Urbana tiene un radio aprox. de 1.500 m.

* Sector alto de San Antonio: intersección de vía VT-S05 con vía VC-S20 en Barrancas Alto; esta Zona de Extensión Urbana tiene un radio aprox. de 1.000 m.

Los Municipios, con el objetivo de precisar sus límites y determinar condiciones específicas urbanísticas, arquitectónicas, espaciales y ambientales podrán establecer modificaciones a sus Planes Reguladores Comunales o elaborar Planes Seccionales según corresponda. En su defecto se aplicarán las siguientes normas:

Los proyectos que se ubiquen en una Zona de Centralidad Intercomunal deberán emplazarse en terrenos cuyas superficies no podrán ser menor a 5 há. ni mayor a 15 há.

Uso generalizado del suelo:

- Residencial;
- Equipamiento de todo tipo de escalas mayor, media y menor, exceptuando recintos militares, cárceles, cementerios, plantas, instalación de tratamiento y disposición de residuos sólidos domésticos y/o industriales, almacenamiento de carácter industrial o de transportes.
- Espacios Públicos
- Areas verdes.

Usos prohibidos:

Todos los no indicados precedentemente y especialmente bases militares, cárceles, cementerios, instalación de tratamiento y disposición de residuos sólidos domésticos y/o industriales, y almacenamiento de carácter industrial o de transportes.

Condiciones de subdivisión del suelo:

- Subdivisión predial mínima: 5.000 m².
- Frente predial mínimo: 50 m.
- Condiciones de subdivisión del suelo:
- Coeficiente de Ocupación máxima del suelo para uso residencial: 0,4
- Coeficiente de Ocupación máxima del suelo para usos no residenciales: 0,7
- Coeficiente de Constructibilidad máxima: 2,0
- Sistema de agrupamiento: Aislado sin adosamientos
- Distanciamiento mínimo a predios vecinos: 5 m.
- Antejardín mínimo: 10 m.
- Altura máxima: Determinada por rasante de 70°
- Estacionamientos exigidos para equipamientos: 1 x cada 50 m² construidos
- Densidad bruta: 500 Hab/Há.

ZEU 7. Zona de Extensión Urbana 7, Productiva Intercomunal

Es aquella zona dentro del Satélite Borde Costero Sur destinada a acoger el emplazamiento de industrias, equipamientos e infraestructura productiva, de acuerdo a las proyecciones económicas establecidas en el horizonte temporal del Plan.

La Zona de Extensión Urbana Productiva Intercomunal del Satélite Borde Costero Sur se clasifica en las siguientes subzonas las que se grafican en el Plano PIV-SBCS-01:



ZEUP 1: En la comuna de Cartagena, sector Aguas Buenas al Norte de la Autopista del Sol (Ruta 78).

ZEUP 2: En la comuna de San Antonio, al sur de la Autopista del Sol (Ruta 78), al poniente y oriente de la prolongación de la vía productiva Malvilla, entre la Autopista del Sol (Ruta 78) y el sector Lo Gallardo.

Condiciones de localización:

Las actividades productivas, incluyendo todo tipo de industrias y aquellas instalaciones de impacto similar, tales como grandes depósitos, talleres o bodegas industriales, incluyendo actividades agropecuarias, que se emplacen en Zona Productiva Intercomunal deberán cumplir con lo dispuesto en el Título 14, Establecimientos Industriales o de Bodegaje, artículo 4.14.1 al 4.14.16 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Los permisos de urbanización que se autoricen en la zona productiva Intercomunal y que correspondan a proyectos de loteo para industrias deberán proyectarse con todas las redes de infraestructura necesaria.

Uso Generalizado del Suelo.

Usos de Suelo Permitidos:

- Actividades Productivas, permitiéndose el emplazamiento de establecimientos industriales o de bodegaje de tipo peligrosos, molestos e inofensivos; construcciones de apoyo al proceso industrial, agroindustrial y agropecuario y al recurso humano que labora en la industria tales como, comedores, vestidores, casino de personal, talleres de mantención, garitas, porterías, casetas de guardia, torres de observación, los cuales no se descontarán del 20% destinado a equipamiento.
- Equipamientos de escalas mayor y media de los siguientes tipos: Esparcimiento, Servicios, Comercio, y Educación de nivel prebásica.
- Residencial: Edificaciones y locales destinados al hospedaje, excluyendo vivienda.
- Infraestructura: Planta de tratamiento de riles, depósito, disposición y manejo de residuos sólidos; Plantas de tratamiento de aguas servidas, estaciones o subestaciones eléctricas.
- Espacio Público.
- Area Verde.

Usos de Suelo Prohibidos: Todos los no indicados precedentemente.

Condiciones de subdivisión del suelo:

a) Condiciones generales de subdivisión:

En esta zona se permitirán dos tipos de loteos:

* Con destino para actividad productiva, equipamiento e infraestructura.

Para esta tipología la suma total de m² no podrá ser inferior al 80% del total del casco del terreno, descontadas las áreas destinadas a equipamientos, áreas verdes y circulaciones definidas por el artículo 2.2.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Del 80% definido para los lotes con uso mixto de actividad, Equipamiento e infraestructura, a su vez podrá cada unidad enajenable destinar un mínimo de un 80% de superficie predial para industria y un máximo de un 20% de su superficie predial para equipamiento e infraestructura.

* Con destino exclusivo de equipamiento y residencial.

En esta tipología la suma total de los m² no podrá



ser superior al 20% del total del casco del terreno, descontadas las áreas destinadas a equipamientos, áreas verdes y circulaciones definidas por el artículo 2.2.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

La totalidad de la superficie de cada unidad enajenable definida para uso exclusivo de equipamiento no podrá tener ningún otro destino que el indicado expresamente.

- b) Condiciones específicas de subdivisión:
- Condiciones de subdivisión para industria e instalaciones de impacto similar:
 - Superficie predial mínima: 5.000 m².
 - Frente predial mínimo: 50 m.
 - Condiciones de subdivisión para equipamiento, residencial e infraestructura:
 - Superficie predial mínima: 1.250 m².
 - Frente predial mínimo: 25 m.
- c) Condiciones de ocupación del suelo:
Las condiciones de ocupación del suelo y la constructibilidad máxima para los tipos de destinos permitidos son:

Destino	Coefficiente de ocupación de suelo	Coefficiente de constructibilidad máxima
Mixto Industria Equipamiento, Residencial	0,48	0,96
Industria exclusiva Equipamiento e infraestructura	0,12	0,36
	0,60	1,50
	0,50	2,00

Condiciones de edificación:

- a) para actividad productiva, instalaciones de impacto similar e infraestructura:
- Sistema de agrupamiento: aislado, sin adosamiento
 - Porcentaje de arborización mínima: 10% del total de la superficie predial
- En el caso de las industrias peligrosas y/o molestas la arborización deberá cumplirse en torno a los medianeros del predio.
- Antejardín mínimo: 10 m.
 - Estacionamientos: Deberán resolverse al interior del predio y corresponderá a uno por cada 500 m² construidos.
 - Distanciamiento mínimo a predios vecinos: 7 m.
 - Altura máxima: la que determine la rasante de 70°
- b) para equipamiento y residencial
- Sistema de agrupamiento: aislado, sin adosamiento
 - Porcentaje de arborización predial mínima: 10% del total de la superficie predial
 - Antejardín mínimo: 10 m.
 - Estacionamientos: deberán resolverse en el interior del predio y corresponderá a uno por cada 50 m² construidos, como mínimo.
 - Distanciamiento mínimo a predios vecinos: 5 m.
 - Altura máxima: la que determine la rasante de 70°.

Artículo 6.3. En las señaladas Zonas de Extensión Urbana 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7, las condiciones establecidas por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, por aplicación del artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, e incorporadas en las correspondientes autorizaciones otorgadas por la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura V Región, prevalecerán sobre las



normas contenidas en el artículo anterior, siempre que dichas autorizaciones se hubieren otorgado antes de la fecha de vigencia de la presente Ordenanza.

Artículo 6.4. El Área Rural Intercomunal, se conforma por la Zona Rural (ZR), la Zona Excluida al Desarrollo Urbano (ZEDU) y la Zona de Interés Silvoagropecuario (ZIS).

En la Zona Rural (ZR) regirán las normas establecidas por los organismos pertinentes responsables y en ella será aplicable lo dispuesto en el artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Cuando no exista zonificación y normativa específica, los cambios de uso de suelo, los proyectos de loteo, subdivisión predial, urbanización, y/o edificación, deberán tramitarse según lo previsto en los artículos 55° y 116° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; y deberán cumplir con las disposiciones establecidas en los artículos 2.1.19, 3.1.7 y 5.1.6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Condiciones de subdivisión del suelo:
Subdivisión predial mínima: 10 hás.

En particular se debe destacar que la presente Ordenanza, se complementa con la aplicación de los siguientes cuerpos legales: Ley de Protección Agrícola N° 3.557/80; Ley de Caza N° 19.473/96 y su Reglamento; DS N° 366/44; Ley de Bosques N° 4.363/41 en su art. 5° y normas de calidad de agua para riego y bebida animal.

Artículo 6.5. En el Área del Plan que comprende las comunas del Satélite Borde Costero Sur, en territorios colindantes con el área de extensión urbana y de acuerdo a lo graficado en el plano PIV-SBCS-01, se establece con el objetivo de mantener sus características de ruralidad, la Zona Excluida o Restringida al Desarrollo Urbano, ZEDU, con la siguiente normativa específica:

Uso Generalizado del Suelo.

Usos de Suelo Permitidos:

Equipamiento de escalas mayor y medio de esparcimiento y recreación, incluyendo campamentos turísticos y campings; actividad productiva de tipo: agroindustrial de carácter inofensivo, y agropecuaria, como asimismo las construcciones necesarias para la explotación agrícola del predio, actividades ganaderas y forestales con sus instalaciones complementarias; la vivienda del propietario del predio y sus trabajadores.

Usos de Suelos Prohibidos: Todos los no indicados precedentemente.

Condiciones de subdivisión predial y edificación: Superficie predial mínima: 5 Hás.

Coefficiente máximo de ocupación de suelo: 0,1 Coeficiente máximo de constructibilidad para viviendas: 0,01 Coeficiente máximo de constructibilidad otros usos: 0,15 Altura máxima de edificación otros usos: según rasante de 70° Distanciamiento a deslindes: 15 m. Sistema de agrupamiento: Aislado sin adosamientos

Artículo 6.6. En el PIV- Satélite Borde Costero Sur, se establece la Zona de Interés Silvo Agropecuario, ZIS, que corresponde a territorios cuyas características de aptitud silvoagropecuarias, de capacidad agrícola I, II y III, y de ruralidad determinan su restricción de ocupación con usos urbanos.

Se grafican en el Plano PIV-SBCS-01, para las cuales se establecen las disposiciones que se indican a continuación.

Las modificaciones de límites y normas que se establecen para esta Zona requerirán el informe previo favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura de la V Región.

Uso Generalizado del Suelo:

En esta zona regirán las normas establecidas por los organismos pertinentes responsables y en ella será aplicable lo dispuesto en el artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En la Zona de Interés Silvo Agropecuario se permitirá el uso agrícola, forestal, ganadero y la construcción de la vivienda del propietario, de los trabajadores permanentes y de las instalaciones complementarias a la actividad agrícola, ganadera y forestal del predio.

Condiciones de subdivisión predial:



La subdivisión predial mínima será de 3 Há., superficie que podrá rebajarse hasta 1 há. con informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura V Región. El citado informe técnico deberá emitirse evaluando a lo menos los siguientes indicadores: Pendiente, estado de erosión, clima, dotación de agua de riego, clase de suelo, biodiversidad y bosques naturales. Sin perjuicio de las normas establecidas en el presente artículo, en esta zona, se podrán emplazar conjuntos de viviendas sociales con terrenos de hasta 100 m² para viviendas y de equipamientos con terrenos de hasta 400 m² de superficie mínima, siempre que se cumpla con las siguientes exigencias:

- Informes favorables de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo y de Agricultura, ambas de la V Región.
- Contar con infraestructura suficiente de dotación de agua potable y evacuación de aguas servidas, cuyos proyectos y recepción deberán ser aprobados por los Servicios, Organismos o Instituciones, que corresponda.

Artículo 6.7. Con respecto a los actuales rellenos sanitarios, se establece para ello una zonificación de Área Verde Intercomunal (ZAVI).

Artículo 6.8. El Área de Protección del Satélite Borde Costero Sur del Plan Intercomunal de Valparaíso se divide en:

- Sub Área de Protección del Recurso Natural - Sub Área de Protección del Patrimonio Cultural

Artículo 6.9. La Sub Área de Protección del Recurso Natural se conforma con las siguientes zonas que se grafican en el Plano PIV-SBCS-01, y para las cuales se establecen las disposiciones que se indican a continuación:

Zona de Protección Costera Esta zona de protección corresponde a la superficie de tierra firme de ancho variable, que se determina gráficamente en el Plano PIV-SBCS-01, y que podrá ser precisada a través los Planes Reguladores Comunales y sus Seccionales.

En esta zona regirá lo dispuesto por los respectivos Planos Reguladores Comunales, en tanto no se contraponga con la presente Ordenanza. Con el objeto de asegurar el ecosistema de la zona costera y de prevenir y controlar su deterioro, como asimismo establecer las condiciones técnico urbanísticas para su desarrollo se distinguen las siguientes subzonas con sus normativas específicas.

Sub Zona Borde Costero con Usos Consolidados. ZBC 1 Corresponde a los terrenos delimitados entre la línea de más baja marea y la línea trazada paralela a 80 m. desde la línea de más alta marea o vía pública que la limite. Corresponde a los siguientes tramos de Norte a Sur:

- * Desde el estero San Jerónimo, hasta el Santuario de la Naturaleza Peñón Islote Peñablanca en la comuna de Algarrobo.
- * Desde el estero El Batro al norte de la comuna de El Quisco hasta el estero El Totoral en Punta de Tralca, en la comuna de El Quisco.
- * Desde la bajada de La Tortuga en Isla Negra hasta el límite sur de Playa Blanca en la comuna de El Tabo.
- * Desde el límite norte de la playa de Los Muertos en la comuna de El Tabo, hasta la quebrada de El Tabo, en la comuna de El Tabo
- * Desde el límite norte de Guaylandia en la comuna de El Tabo, hasta el estero El Canelo en Las Cruces, en la comuna de El Tabo.
- * Desde el límite sur de Playa Blanca, hasta el límite norte de la playa Los Muertos en la comuna de El Tabo.
- * Desde la quebrada El Tabo, hasta el límite norte de Guaylandia en la comuna de El Tabo.
- * Desde el estero El Canelo en Las Cruces hasta el límite norte de la caleta Los Pescadores en Las Cruces en la comuna de El Tabo.
- * Desde el límite norte de caleta Los Pescadores en Las Cruces, comuna de El Tabo hasta el estero Cartagena, en la comuna de Cartagena.
- * Desde la calle Ignacio Carrera Pinto hasta la prolongación del eje central de la calle Las Toninas en la comuna de Cartagena.
- * Desde la quebrada Agua Salada, hasta el sector norte de las canteras, en la comuna de San Antonio.
- * Desde el límite sur del sector de las canteras, hasta el río Maipo en la comuna de San Antonio.

Uso Generalizado del Suelo:



En esta Sub Zona se permite el uso de Equipamiento con el emplazamiento de: balnearios, servicios gastronómicos afines al balneario, servicios de información turística, caletas de pescadores con instalaciones afines, Equipamiento Turístico Cultural sobre temas afines al borde-mar, establecimientos de Educación Superior en la especialidad del recurso marino, clubes de deportes náuticos, marinas, muelles e instalaciones portuarias y de la Defensa Nacional, playas, Areas Verdes y Espacios Públicos.

Usos de Suelo Prohibidos: Todos los no indicados precedentemente.

Condiciones generales:

Los Planes Reguladores Comunales y sus Seccionales podrán restringir o potenciar a través de sus normativas los usos señalados precedentemente, los que deberán ser acordes con el entorno de la faja costera y contar con la previa evaluación e informe favorable de los Organismos pertinentes, que tienen tuición sobre el borde costero y la variable medio ambiental. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2.3.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se deberá contemplar a lo largo de toda la Sub Zona una faja no edificable de 20 m. de ancho mínimo, medidos tierra adentro a partir de la línea de más alta marea, para ser destinada exclusivamente a la circulación peatonal. Asimismo es aplicable en esta zona, lo establecido en la Orden Ministerial N° 1 de fecha 3 de enero de 1997 y modificada el 18 de octubre de 1999 por Orden Ministerial N° 48 del Ministerio de Defensa Nacional, Subsecretaría de Marina. También es aplicable en esta zona el art. 5 del DS N° 660, del Ministerio de Defensa Nacional (M), de fecha 14 de junio de 1988, que sustituye el Reglamento sobre Concesiones Marítimas.

Sub Zona Borde Costero de Protección por Valor Natural y Paisajístico. ZBC 2. Corresponde a las fajas ribereñas, márgenes costeros rocosos naturales o artificiales, comprendido por la línea paralela a la línea de la más baja marea y paralela trazada a distancia de 80 mts. o 100 mts. de la línea de la más alta marea, según corresponda y/o hasta el actual trazado de una vía pública existente o con declaratoria pública, cuando el nivel antes citado supere dichas vías. Esta Sub Zona se grafica en el Plano PIV- SBCS -01 y se caracteriza por ofrecer especiales condiciones paisajísticas naturales, de actual y potencial afluencia masiva de público; situación que requiere de una normativa de protección de sus atributos.

En mérito de lo cual será mantenida en estado natural, especialmente las dunas borderas, para asegurar y contribuir al equilibrio de calidad del medio ambiente, como asimismo preservar el patrimonio paisajístico. En esta Sub Zona no se permitirá ningún tipo de edificaciones.

En el borde costero del Satélite Borde Costero Sur se distingue el tramo desde el estero Casablanca hasta la Playa de Mirasol, en la comuna de Algarrobo.

Uso Generalizado del Suelo:

Areas Verdes, Espacios Públicos incluyendo miradores, vialidad peatonal y vehicular.

Usos de Suelo Prohibidos:

Todos los no indicados precedentemente.

Sub Zona Borde Costero con Ocupación Potencial o en Proceso de Consolidación. ZBC3 Corresponde a los territorios del borde costero del Satélite Borde Costero Sur graficados en el Plano PIV-SBCS-01, distinguiéndose los siguientes tramos:

- * Desde la playa de Mirasol hasta la desembocadura del estero San Jerónimo, en la comuna de Algarrobo.
- * Desde el Peñón Islote Peñablanca hasta el estero El Batro en la comuna de El Quisco.
- * Desde el estero El Totoral en Punta de Tralca, hasta la proyección del eje central de la bajada de La Tortuga en Isla Negra en la comuna de El Quisco.
- * Desde el estero Cartagena, hasta la proyección del eje central de la calle Ignacio Carrera Pinto en la playa Grande de Cartagena en la comuna de Cartagena.
- * Desde la calle Las Toninas en la comuna de Cartagena, hasta la quebrada de Agua Salada, en Pelancura, en la comuna de San Antonio.
- * Desde el sector norte de las canteras, hasta el sector sur de las mismas, en la comuna de San Antonio.

Uso Generalizado del Suelo:

Equipamiento, permitiéndose el emplazamiento de balnearios; centros turísticos vacacionales; centros de esparcimiento y recreación, incluyendo actividades deportivas, gastronómicas y de hospedaje; centros de eventos y servicios de información turística; caletas de pescadores con instalaciones afines; clubes de



deportes náuticos, incluyendo embarcaderos, ramblas y marinas; culturales sobre temas afines al borde-mar; instalaciones portuarias; Areas Verdes y Espacios Públicos.

Usos de Suelo Prohibidos: Todos los no indicados precedentemente.

Condiciones generales:

Los Planes Reguladores Comunales y sus Seccionales podrán restringir o potenciar a través de sus normativas los usos señalados precedentemente, los que deberán ser acordes con el entorno de la faja costera y contar con la previa evaluación e informe favorable de los Organismos pertinentes, que tienen tuición sobre el borde costero y la variable medio ambiental. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2.3.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se deberá contemplar a lo largo de toda la Sub Zona una faja no edificable de 20 m. de ancho mínimo, medidos tierra adentro a partir de la línea de más alta marea, para ser destinada exclusivamente a la circulación peatonal. Se deberá proteger y conservar las dunas borderas y no obstaculizar los corredores de deflación, generando una ocupación transversal y no a lo largo de la costa, conformando ventanas verdes.

Zona de Protección Ecológica. ZPE.

Corresponde a aquellos territorios del Satélite Borde Costero Sur que cuentan con recursos de interés ecológico, paisajístico y de patrimonio arqueológico, de ecosistemas frágiles desde el punto de vista de la conservación de la flora y fauna silvestre con características propias del lugar, convenientes de mantener en su estado natural.

Esta zona se grafica en el plano PIV-SBCS-01, y corresponde por comunas a los siguientes lugares que se identifican con un código:

Algarrobo ZPE 1: Islote de los Pájaros Niños; declarado Santuario de la Naturaleza por DS N° 622 (Mineduc) de 29/06/78. ZPE 2: Peñón - Islote de Peñablanca; declarado Santuario de la Naturaleza por DS N° 772 (Mineduc) de 18/03/82.

El Tabo ZPE 3: Laguna El Peral, incluyendo una franja perimetral de 100 m.; declarado Santuario de la Naturaleza por DS N° 631 (Mineduc) de 31/07/75.

Condiciones generales:

Los Planes Reguladores Comunales y sus Seccionales deberán precisar para cada Zona de Protección Ecológica, sus límites, usos de suelo y establecer normativas específicas, las que deberán ser acordes con el entorno natural para cada área y contar con la previa evaluación e informe favorable de los organismos pertinentes, que tienen tuición sobre cada área y la variable medio ambiental. Los criterios mínimos a considerar en la precisión de esta zona son los siguientes:

- * Características y régimen de los cursos y cuerpos de agua.
- * Característica y estado de conservación de la biodiversidad que contiene la zona protegida (ZPE).
- * Definición de protocolos mínimos para las zonas de amortiguación
- * Identificación de variables de calidad y cantidad de los componentes naturales del área de interés (área a proteger y área de amortiguación).
- * Verificación de la existencia de especies protegidas, vulnerables, raras o insuficientemente conocidas.
- * Característica y estado de conservación de la biodiversidad que contiene la zona protegida (ZPE).
- * Descripción de las principales funciones y relaciones ecológicas que se verifican en la zona protegida (relativos a la biota) para conservar la biodiversidad de la zona.
- * Valorización de la calidad del paisaje y su contribución al valor ambiental de la comuna.

Zona de Protección por Cauces Naturales y Valor Paisajístico. ZPCP.

Corresponde a aquellos territorios del Satélite Borde Costero Sur que conforman cauces de esteros y quebradas, cuencas, hoyas hidrográficas, que requieren de la conservación de la flora y fauna silvestre propias del lugar, convenientes de mantener en su estado natural, así como áreas con pendientes sobre 80%, y áreas naturales de valor paisajístico. Se reconocen los siguientes, graficados en el Plano PIV-SBCS-01

Comuna de Algarrobo:

- * Estero Casablanca
- * Quebrada Medialuna
- * Quebrada Pulgares



- * Quebrada El Mondingo
- * Estero Los Pitalles y Quebrada Grande
- * Estero El Membrillo y su afluente Quebrada Las Raíces
- * Estero San Jerónimo
- * Quebrada El Yeco
- * Quebrada San José
- * Quebrada El Yugo
- Comuna de El Quisco:
- * Quebrada El Quisco
- * Quebrada Las Petras
- * Quebrada El Batro
- * Quebrada Pinomar
- * Quebrada Punta de Tralca

Comuna de El Tabo:

- * Estero de Córdoba
- * Estero La Cigüeña
- * Estero El Ciruelo
- * Estero El Membrillo
- * Estero El Canelo

Comuna de Cartagena:

- * Estero Cartagena

Comuna de San Antonio:

- * Río Maipo
- * Estero San Juan
- * Estero El Sauce
- * Estero Nanco
- * Estero Leyda
- * Estero Arévalo
- * Estero Cuncumén
- * Quebrada El Bajo
- * Quebrada El Tranque
- * Quebrada Cementerio
- * Quebrada Chacrilla

Uso Generalizado del Suelo:

Forestación nativa o introducida, previa consulta a la Corporación Nacional Forestal; paseos públicos, libres de construcciones y Areas Verdes.

Usos de suelo Prohibidos: Todos los no indicados precedentemente.

Condiciones generales:

Los Planes Reguladores Comunales y Seccionales podrán precisar sus límites como asimismo establecer condiciones específicas, las que deberán ser acordes con el entorno y contar con la previa evaluación e informe favorable de los Organismos pertinentes, que tienen tuición sobre el territorio y la variable medio ambiental. No obstante lo indicado, los cuerpos de agua deberán considerar al menos un área de protección 100 mts. de ancho, medidos desde la cota máxima que alcance el nivel del cuerpo de agua que se protege.

Los planes y programas de manejo de estas zonas deberán ser autorizados por Conaf V Región.

Artículo 6.10. La Sub Area de Protección del Patrimonio Cultural comprende las zonas o construcciones de Conservación Histórica, incluidas aquellas declaradas Zonas Típicas y Monumentos Nacionales de conformidad a lo establecido en la ley N° 17.288, de 1980, sobre Monumentos Nacionales. Los Planes Reguladores Comunales y sus Seccionales deberán establecer las respectivas reglas urbanísticas especiales.

En el Satélite Borde Costero Sur se reconocen las siguientes Zonas Típicas, las que se identifican por un código y se indican de norte a sur:

ZT - 01. Entorno de la Parroquia La Candelaria, declarado Zona Típica por DS N° 568 (Mineduc) de



07/06/90; Comuna de Algarrobo.

ZT - 02. Canelo-Canelillo, declarada Zona Típica por DS N° 212 (Mineduc) de 14/06/00; Comuna de Algarrobo.

ZT - 03. Sector costero de Isla Negra, declarado Zona Típica por DS N° 1.187 (Mineduc) de 15/12/97; Comuna de El Quisco.

ZT-04. Borde costero de Cartagena y sector de la casa, parque y tumba de Vicente Huidobro, declarado Zona Típica por DS N° 401 (Mineduc) de 23/11/99; Comuna de Cartagena.

En el Satélite Borde Costero Sur existen los siguientes Monumentos Históricos Nacionales, los que se identifican por un código y se indican de norte a sur:

MN - 01. Iglesia Fundacional La Candelaria; declarada Monumento Histórico por DS N° 79 (Mineduc) de 25/02/86, Comuna de Algarrobo.

MN - 02. Casa de Pablo Neruda en Isla Negra; declarada Monumento Histórico por DS N° 569 (Mineduc) de 08/06/90, Comuna de El Quisco.

MN - 03. Casona El Tabo; declarada Monumento Histórico por DS N° 374 (Mineduc) de 28/07/92, Comuna de El Tabo.

MN - 04. Tumba de Vicente Huidobro; declarada Monumento Histórico por DS N° 171 (Mineduc) de 02/04/92, Comuna de Cartagena.

MN - 05. Estación de Ferrocarriles de Cartagena; declarada Monumento Histórico por DS N° 287 (Mineduc) de 01/07/94, Comuna de Cartagena.

MN - 06. Grúa 82 en Molo Panul; declarada Monumento Histórico por DS N° 465 (Mineduc) de 02/09/95, Comuna de San Antonio.

Considerando su relevancia de carácter intercomunal los siguientes lugares y construcciones, que se indican por comunas de norte a sur, constituyen atributos del patrimonio arquitectónico, histórico y cultural que deberán ser considerados en los Planes Reguladores Comunales y sus Seccionales para la formulación de Zonas de Conservación Histórica de conformidad a lo previsto en el artículo 60° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y lo dispuesto en los artículos 1.10 y 2.1.30 de su Ordenanza General:

Comuna de Algarrobo

- Edificio I. Municipalidad
- Casa Fundacional de Algarrobo
- Hacienda Strange
- Caleta de Pescadores

Comuna de El Quisco

- Plaza de los Artesanos
- Caleta de Pescadores
- Punta Rocosa y Convento Punta de Tralca
- Iglesia antigua y Caserío del Totoral

Comuna de El Tabo

- Casa Laber
- Convento de Fátima
- Casa Unión Obreros FF.CC.
- Casa Etchepare
- Iglesia de Las Cruces
- Hotel Villa Trouville
- Paseo La Playa
- Iglesia de piedra y Caserío de Quillaycillo
- Casa Nicanor Parra
- Casa Pacheco Altamirano
- Casa Cardenal Errázuriz
- Casa P. Jesús Rodríguez
- Casa Cardenal Raúl Silva Henríquez



Comuna de Cartagena

- Casa de Pedro Aguirre Cerda
- Castillo Jorge Yarur
- Ex Hotel García
- Paseo Playa Chica
- Caleta San Pedro
- Iglesia y su entorno en Lo Abarca

Comuna de San Antonio

- Plaza Arturo Prat
- Paseo Bella Mar y Embarcadero Puertecito
- Plaza O'Higgins en Llolleo
- Antigua Estación Malvilla
- Antigua Estación Llo Lleo
- Antigua Estación San Antonio

En los proyectos de subdivisión loteo, urbanización y edificación que se emplacen en terrenos donde existan los Sitios Arqueológicos que se grafican en el Plano PIV-SBCS-02 y se detallan en la Memoria Explicativa de este instrumento, se deberá tomar todas las medidas que correspondan con el fin de salvaguardar la integridad de éstos.

CAPITULO 4

VIALIDAD ESTRUCTURANTE DEL SATELITE BORDE COSTERO SUR

PARRAFO 1

Clasificación y características del sistema vial intercomunal

Artículo 7.1. De conformidad a lo dispuesto en el artículo 2.3.1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el sistema vial intercomunal del Satélite Borde Costero Sur, la definición de la red vial pública se conforma por las vías existentes y/o propuestas, que se grafican en el plano PIV-SBCS-01.

Artículo 7.2. Los perfiles geométricos viales, así como el ancho de sus calzadas, el diseño de sus empalmes, cruces a distinto nivel, etc., deberán ser definidos en los respectivos proyectos de loteos y urbanización, en Planos Seccionales, en estudios o proyectos de vialidad, según corresponda.

Artículo 7.3. En atención a lo establecido en el artículo 2.3.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, atendiendo a su función principal, sus condiciones fundamentales y estándares de diseño, las vías estructurantes intercomunales del Satélite Borde Costero Sur, se clasifican en:

- * Vías Expresas
- * Vías Troncales
- * Vías Colectoras
- * Vías de Servicio

PARRAFO 2

Vías Expresas

Artículo 7.4. Las vías expresas tienen como objetivo principal establecer las relaciones del sistema intercomunal Satélite Borde Costero Sur, con otras áreas de la V Región, con la VI Región con la Región Metropolitana y con otras Regiones del país y del área del Corredor Andino.

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 2.3.4



de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, su ancho mínimo entre líneas oficiales será no inferior a 50 mts.; lo que se determinará en los proyectos viales específicos que realice el Ministerio de Obras Públicas.

El trazado de las Vías Expresas en el Satélite Costero Sur que se desarrolle en las áreas urbanas, serán establecidos por los Planes Reguladores Comunales; y adicionalmente deberán contemplar en las áreas rurales una franja no edificable de 35 mts. de ancho a ambos costados de la vía, a partir de la línea oficial. Cualquier tipo de avisos, letreros o propaganda publicitaria y de señalizaciones necesarias para el buen funcionamiento de la vía deberán ser autorizados por la Dirección de Vialidad del MOP.

Artículo 7.5. Las Vías Expresas en el área territorial del Satélite Borde Costero Sur serán denominadas por el código VE-S, y corresponden a las siguientes, las que se grafican en el plano PIV-SBCS-01:

VE-S.01; Corresponde en su inicio al trazado de la Ruta G-962-F desde Rosario Abajo (límite provincia de Valparaíso) pasando por Lo Zárate y Malvilla, continuando hacia el sur por los sectores de Lo Gallardo y San Juan, cruzando el río Maipo por un nuevo puente hacia la Ruta 66 (Camino de la Fruta).

VE-S.02; Corresponde al trazado de la Ruta 78 (Autopista del Sol), desde el límite con la Región Metropolitana, pasando por el sector de Leyda hasta el cruce con Malvilla, nudo de empalme con la vía VE-S.01.

PARRAFO 3

Vías troncales

Artículo 7.6. Las vías troncales tienen como rol principal en el sistema intercomunal Satélite Borde Costero Sur, establecer las conexiones entre las diferentes áreas y zonas, con la vialidad expresa.

Su ancho mínimo entre líneas oficiales será de 30 mts.; sin embargo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.3.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en las áreas urbanas el ancho de la vía como su perfil, podrá ser determinado y su trazado precisado a través de los Planes Reguladores Comunales y sus Planos Seccionales y/o Planes Seccionales.

Fuera de los límites urbanos deberán contemplar una franja no edificable de 10 mts. de ancho a ambos costados de la vía, a partir de la línea oficial, en las cuales cualquier tipo de avisos, letreros o propaganda publicitaria y las señalizaciones necesarias para el buen funcionamiento de la vía deberán ser autorizados por la Dirección de Vialidad del MOP.

Artículo 7.7. Las Vías Troncales en el área territorial del Satélite Borde Costero Sur serán denominadas como VT-S, y corresponden a las siguientes, las que se grafican en el plano PIV-SBCS-01:

VT-S.01; corresponde en gran parte al trazado de la Ruta F-840, desde el límite con la provincia de Valparaíso, pasando por el sector de San José de Bochinche, hasta su empalme con la vía VT-S.05, en el sector alto de Mirasol.

VT-S.02; corresponde al trazado de la Ruta F-90, desde el límite con la provincia de Valparaíso, hasta su empalme con la vía VT-S.05, en el sector de Loma Verde.

VT-S.03; corresponde al trazado de la Ruta 78 entre el nudo de empalme con la vía VE-S.02 (Cruce Malvilla) y la vía VT-S.05 (Enlace Aguas Buenas). No obstante lo indicado para Vías Troncales, el ancho entre líneas oficiales para esta vía será de 50 mts.

VT-S.04; corresponde al trazado de la Ruta G-904 entre el empalme con la vía VE-S.02, en el sector de Leyda y su continuación por Lo Gallardo, hasta empalmar con



la vía VE-S.01.

VT-S.05; se desarrolla desde el límite con la provincia de Valparaíso, proyecto ruta Cartagena - Quintay, pasando por el sector de San José, continuando por la parte alta de Algarrobo hacia Loma Verde (nudo de empalme con vía VT-S.02); prolongándose hacia el sur por trazado de la vía concesionada (Cartagena-Algarrobo) hacia el sur cruzando la quebrada El Sauce por un nuevo puente, siguiendo por el sector de Llo-lleo, hasta cruzar el Río Maipo hasta Ruta 66. No obstante lo indicado para Vías Troncales, el ancho entre líneas oficiales para esta vía será de 50 mts. entre el enlace Aguas Buenas y el cruce sobre la Quebrada El Sauce.

VT-S.06; se desarrolla desde Tunquén, y en su mayor parte, corresponde al trazado de la Ruta G-98F, pasando por el sector de El Yeco, bordeando el límite urbano; áreas urbanas de Mirasol, Algarrobo, El Quisco, Isla Negra, El Tabo, Las Cruces, San Sebastián, Cartagena y San Antonio, hasta el puente Los Aromos, empalmando con la vía VT-S.05.

PARRAFO 4 Vías Colectoras

Artículo 7.8. Las Vías Colectoras tienen como rol principal en el sistema Intercomunal Satélite Borde Costero Sur, el ser corredor de distribución entre las zonas Residenciales y los centros de empleo y servicios; y de repartición y/o captación de flujos vehiculares hacia o desde la trama vial de nivel inferior. Se desarrollan generalmente en el sentido Oriente-Poniente y viceversa.

Su ancho entre líneas oficiales será de 20 mts., sin embargo, este ancho, como su perfil podrá ser determinado y su trazado precisado a través de los Planes Reguladores Comunales y sus Planos Seccionales y/o a través de Planes Seccionales.

Fuera de los límites urbanos deberán contemplar una franja no edificable de 10 m. de ancho a ambos costados de la vía, a partir de la línea oficial, en las cuales cualquier tipo de avisos, letreros o propaganda publicitaria y las señalizaciones necesarias para el buen funcionamiento de la vía deberán ser autorizados por la Dirección de Vialidad del MOP.

Artículo 7.9. Las vías colectoras en el área territorial del Satélite Borde Costero Sur, serán denominadas como VC-S, y corresponden a las siguientes, las que se grafican en el Plano PIV-SBCS-01:

VC-S.01; corresponde en gran parte al trazado de la Ruta F-814, desde su empalme con la vía VT-S.01 hasta su unión con la vía VT-S.05, por el noreste del sector San José.

VC-S.02; corresponde en parte al trazado de la Ruta F-818, y conecta la vía VT-S.05 con la vía VT-S.06, en el sector alto de Tunquén.

VC-S.03; corresponde al trazado de la Ruta F-814, y conecta la vía VC-S.02 con la vía VT-S.06, en el sector alto de El Yeco.

VC-S.04; corresponde al trazado de la Ruta F-820, y conecta la vía VC-S.01 con la Vía VT-S.06, al norte de la Quebrada El Yugo hasta el sector de Mirasol norte.

VC-S.05; corresponde al trazado de la ruta F-840 (continuación de la Ruta VT-S.01), su trazado se inicia desde su empalme con la vía VT-S.05, hasta empalmar con la vía VT-S.06 en el sector de Mirasol sur.

VC-S.06; corresponde a una ruta que va desde el nudo de empalme con la vía VT-S.05 en el sector de Loma Verde, hasta conectar con la vía VT-S.06 al sur del estero El Membrillo, en la comuna de Algarrobo.

VC-S.07; corresponde en gran parte al trazado de la Ruta F-832, desde el nudo de empalme con la vía VT-S.05 en el sector de Loma Verde, hasta empalmar con la vía VT-S.06 en el área urbana de Algarrobo.

VC-S.08; conecta la vía VT-S.05 desde Loma Verde, con la vía VT-S.06 en el área urbana de El Quisco al norte de la quebrada El Batro.

VC-S.09; corresponde en parte al trazado de la ruta F-90, que conecta la vía VT-S.05 desde el sector norte de la quebrada El Totoral con la vía VT-S.06, en el área urbana de Algarrobo, al sur de la quebrada Los Claveles.

VC-S.10; corresponde al trazado que une la vía VT-S.05, pasando por el sector norte de El Totoral hasta empalmar con la vía VT-S.06 en el área urbana de El Quisco.



VC-S.11; corresponde en gran parte al trazado de la Ruta G-950, que une la vía VT-S.02, pasando por el sector de El Totoral, hasta empalmar con la vía VT-S.06 en El Tabo, al norte de la quebrada Rosario de Córdova.

VC-S.12; conecta la vía VT-S.05, por la parte alta de El Tabo, hasta su empalme con la vía VT-S.06, al norte de Las Cruces.

VC-S.13; corresponde en gran parte al trazado de la Ruta F-996, G-992-F y G-984, uniendo la vía VE-S.01, pasando por el sector de Quillaicillo, El Membrillo, con la vía VC-S.12 al norte de Las Cruces.

VC-S.14; corresponde en gran parte al trazado de la Ruta G-984-F, que une la vía VT-S.06 hasta su empalme, al poniente del sector de Quillaicillo, con la vía VC-S.13.

VC-S.15; corresponde al trazado de la nueva Variante Las Pataguas, que une la vía VE-S.01 con la vía VT-S.05.

VC-S.16; corresponde en gran parte al trazado de la Ruta G-966 y G-962-F, que une la vía VE-S.01 pasando por Lo Abarca, con la vía VT-S.06 en el área urbana central de San Sebastián.

VC-S.17; corresponde al trazado de la Ruta G-968, que une la vía VT-S.06, con el sector alto de Cartagena, uniéndose con la vía VT-S.05.

VC-S.18; corresponde a trazado existente por el área urbana de Cartagena, que une la vía VT-S.06 con la vía VT-S.05.

VC-S.19; corresponde al trazado de la Ruta G-82, desde el empalme con la vía VT-S.05, en el sector de Aguas Buenas, continuando por Quebrada Arévalo hasta su empalme con la vía VT-S.06 en el área urbana central de San Antonio.

VC-S.20; corresponde a una vía propuesta que conecta la vía VE-S.01, al sur de Malvilla con la vía VT-S.06, en el área urbana de San Antonio.

PARRAFO 5 Vías de servicio

Artículo 7.10. Las vías de servicio tienen como rol principal conectar, mediante circuitos, los centros poblados y productivos de las áreas urbanas, de extensión urbana y rurales con el sistema vial intercomunal de nivel mayor, como la accesibilidad a los servicios y al comercio emplazado en sus márgenes.

Su ancho entre líneas oficiales será de 15 m.; sin embargo, este ancho, como su perfil podrá ser determinado y su trazado precisado a través de los Planes Reguladores Comunales y sus Planos Seccionales, como a través de Planes Seccionales.

Fuera de los límites urbanos deberán contemplar una franja no edificable de 5 m. de ancho, a ambos costados, en las cuales cualquier tipo de avisos, letreros o propaganda publicitaria y señalizaciones necesarias para el buen funcionamiento de la vía deberán ser autorizados por la Dirección de Vialidad del MOP.

Artículo 7.11. Las vías de servicio en el área territorial del Satélite Borde Costero Sur serán denominadas por el código VS-S, y corresponden a las siguientes, las que se grafican en el plano PIV-SBCS-01:

VS-S.01; corresponde en su inicio al trazado que une la vía VT-S.06, conectando y dando servicio por la parte alta de la meseta a los sectores de Mirasol, Algarrobo, El Quisco, Isla Negra, El Tabo, Las Cruces, San Sebastián, Cartagena; empalmando con la vía VC-S.19 en la parte alta de San Antonio.

VS-S.02; corresponde al trazado que une las áreas urbanas por el alto de Algarrobo, El Quisco y El Tabo; tiene inicio y fin, o viceversa, en la vía VT-S.06.

VS-S.03; corresponde en gran parte al trazado de la Ruta G-988, que une la vía VC-S.13 de la comuna de El Tabo, por la meseta, empalmando con la vía VC-S.16 al poniente del sector Lo Abarca.

VS-S.04; corresponde al trazado de la Ruta G.-962-F, que une la vía VC-S.14 al poniente el sector Quillaicillo, pasando por el sector Lo Abarca, hasta su empalme con la Vía VE-S.01 en el sector Lo Zárate.

VS-S.05; corresponde al trazado de la Ruta G.-950, que une la vía VE-S.01, al norte de Lo Zárate, pasando por los sectores de El Turco y las Palmas, hasta su empalme con la vía VE-S.02 al oriente de Leyda.

VS-S.06; corresponde al trazado de la Ruta G.-952, que une la vía VE-S.01 al nor-oriente del sector Quillaicillo, con la vía VE-S.02, pasando por el sector El



Turco

VS-S.07; corresponde al trazado de la Ruta G-814, desde su empalme con la vía VT-S.04 al poniente de Leyda, pasando por el sector La Arboleda, continuando hacia el sector Cuncumén y prolongándose hacia el sector La Floresta, según trazado de la Ruta G-800, llegando hasta la localidad El Asilo por el trazado de la Ruta G-806.

VS-S.08; corresponde al trazado de la Ruta G-806, desde la localidad El Asilo, continuando hacia el norte por el trazado de la Ruta G-800, hasta su empalme con la vía VE-S.02.

VS-S.09; corresponde al trazado de la Ruta G-820, desde su empalme con la vía VS-S.07, pasando por Cuncumén Bajo y continuando por el trazado de la Ruta G-800 hasta empalmar con la vía VS-S.07, al poniente del sector La Floresta.

Promúlguese y llévase a efecto modificación Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Sur Comunas de Algarrobo, El Quisco, El Tabo, Cartagena y San Antonio.

Tómese razón, anótese, comuníquese y publíquese.- Luis Guastavino Córdova, Intendente Organo Ejecutivo Gobierno Regional.- René Lues Escobar, Secretario Ejecutivo Consejo Regional.

"En cumplimiento a lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, artículo 2.1.4, a partir de esta fecha, los interesados podrán adquirir copia de los antecedentes de la Modificación al Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso incorporando el Satélite Borde Costero Sur, correspondiente a los Territorios de las comunas de Algarrobo, El Quisco, El Tabo, Cartagena y San Antonio de la provincia de San Antonio, en la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso, en la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en el respectivo Conservador de Bienes Raíces y en el Gobierno Regional de la Región de Valparaíso".

CONTRALORIA GENERAL DE LA REPUBLICA
Contraloría Regional Valparaíso
Departamento Jurídico

Cursa con alcance resolución N° 17 de 2006, del
Gobierno Regional V Región

N° 1.831.- Valparaíso, 23 de marzo de 2006.-

La Contraloría Regional ha cursado el documento del rubro, que promulga una modificación al Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso, incorporando el Satélite Borde Costero Sur correspondiente a los territorios de las comunas de Algarrobo, El Quisco, El Tabo, Cartagena y San Antonio, de la provincia de San Antonio, por cuanto se ajusta a derecho.

No obstante lo anterior, cumple con hacer presente que el artículo 3.16 de la Ordenanza de dicho Instrumento de Planificación Territorial, que define en sus incisos primero a tercero lo que debe entenderse por Quebrada y otorga, en su inciso cuarto, la posibilidad de aumentar el ancho de las fajas laterales y determinar otras condiciones de mayor restricción de quebradas y cauces naturales, debe entenderse sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, incisos primero a cuarto, según el cual en los Instrumentos de Planificación Territorial que corresponda podrán definirse áreas de riesgo, cuando proceda y previo estudio específico, por constituir un peligro potencial para los asentamientos humanos, agregando que en dichas áreas de riesgo se determinarán zonas no edificables o de condiciones restringidas de edificación, las que de acuerdo al inciso cuarto de la norma, se establecerán, entre otras, en base a las siguientes características: 1. Zonas inundables o potencialmente inundables, debido entre otras causas a proximidad de lagos, ríos, esteros, quebradas, cursos de agua no canalizados, napas freáticas y pantanos; 2. Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas.



Asimismo, cabe destacar que el inciso final del referido artículo 2.1.17 establece que en los casos que la restricción para edificar se deba a razones de seguridad contra desastres naturales u otros motivos subsanables mediante la incorporación de obras de ingeniería u otras suficientes para tales efectos, un proyecto determinado podrá ser autorizado si de acuerdo a estudios fundados, elaborados por profesional especialista, cumple los requisitos y condiciones establecidas para ello, incluida la evaluación de impacto ambiental correspondiente.

Con el alcance mencionado, se cursa el instrumento de la suma.

Saluda atentamente a US., María Argentina Guevara Weber, Contralor Regional Valparaíso.

Al señor
Intendente y Presidente
del Gobierno Regional V Región
Presente