

**REPÚBLICA DE CHILE
COMISIÓN REGIONAL DEL MEDIO AMBIENTE
DE LA V REGIÓN DE VALPARAISO**

Califica Ambientalmente favorable el proyecto "
**"MODIFICACION AL PLAN REGULADOR
COMUNAL DE VIÑA DEL MAR, SECTOR
PETROLERAS LAS SALINAS" "**

Resolución Exenta N° 357

Valparaíso, 30 de Noviembre de 2007

VISTOS ESTOS ANTECEDENTES:

1. La Declaración de Impacto Ambiental y sus Adendas, del Proyecto "Modificación al Plan Regulador Comunal, Sector Petroleras Las Salinas", presentada por la Señora Virginia Reginato Bozzo en representación de la I. Municipalidad de Viña del Mar, Región de Valparaíso, con fecha 23/03/2007.

2. Las observaciones y pronunciamientos de los Órganos de la Administración del Estado que, sobre la base de sus facultades legales y atribuciones, participaron en la evaluación de la Declaración de Impacto Ambiental, las cuales se contienen en los siguientes documentos:

2.1 Con respecto a la DIA

- Oficio N°418 sobre la DIA, por Dirección Regional DGA, V Región, con fecha 12/04/2007; Oficio N°640 sobre la DIA, por Servicio Agrícola y Ganadero, V Región, con fecha 16/04/2007; Oficio N°348 sobre la DIA, por Corporación Nacional Forestal Región de Valparaíso, con fecha 17/04/2007;
- Oficio N°354-2007 sobre la DIA, por SECTRA, V Región, con fecha 18/04/2007;
- Oficio N°430 sobre la DIA, por SEREMI de Planificación y Coordinación, V Región, con fecha 19/04/2007;
- Oficio N°1743 sobre la DIA, por SEREMI de Agricultura, V Región, con fecha 19/04/2007; Oficio N°114 sobre la DIA, por Servicio Nacional de Turismo Región de Valparaíso, con fecha 19/04/2007;
- Oficio N°313 sobre la DIA, por SEREMI de Obras Públicas, V Región, Valparaíso, con fecha 23/04/2007;
- Oficio N°836 sobre la DIA, por SEREMI de Transporte y Telecomunicaciones, V Región, con fecha 25/04/2007;
- Oficio N°514 sobre la DIA, por Servicio Nacional de Geología y Minería Dirección Regional Zona Central, con fecha 26/04/2007;
- Oficio N°637 sobre la DIA, por SEREMI de Vivienda y Urbanismo, Región de Valparaíso, con fecha 02/05/2007;

- Oficio N°430 sobre la DIA, por SEREMI de Planificación y Coordinación, V Región, con fecha 03/05/2007;
- Oficio N°798 sobre la DIA, por SEREMI Salud, V Región, con fecha 09/05/2007;

2.2 Con respecto al Adenda 1

- Oficio N°573 sobre la Adenda 1, por Corporación Nacional Forestal Región de Valparaíso, con fecha 22/08/2007;
- Oficio N°670 sobre la Adenda 1, por SEREMI de Obras Públicas, V Región, Valparaíso, con fecha 28/08/2007;
- Oficio N°1879 sobre la Adenda 1, por SEREMI de Agricultura, V Región, con fecha 29/08/2007;
- Oficio N°1459 sobre la Adenda 1, por Servicio Agrícola y Ganadero, V Región, con fecha 03/09/2007;
- Oficio N°1703 sobre la Adenda 1, por Servicio Nacional de Geología y Minería Dirección Regional Zona Central, con fecha 03/09/2007;
- Oficio N°1396 sobre la Adenda 1, por SEREMI de Vivienda y Urbanismo, Región de Valparaíso, con fecha 05/09/2007;
- Oficio N°973 sobre la Adenda 1, por SEREMI de Planificación y Coordinación, V Región, con fecha 11/09/2007;
- Oficio N°1738 sobre la Adenda 1, por SEREMI Salud, V Región, con fecha 11/09/2007;

2.3 Con respecto al Adenda 2

- Oficio N°2202 sobre la Adenda 2, por Servicio Nacional de Geología y Minería Dirección Regional Zona Central, con fecha 09/11/2007;
- Oficio N°1772 sobre la Adenda 2, por SEREMI de Vivienda y Urbanismo, Región de Valparaíso, con fecha 12/11/2007;
- Oficio N°849 sobre la Adenda 2, por SEREMI de Obras Públicas, Región de Valparaíso de fecha 09/11/2007.

3. El Acta de la sesión N°21 de la Comisión Regional del Medio Ambiente de la V Región de Valparaíso, de fecha 26 de Noviembre de 2007.

4. Los demás antecedentes que constan en el expediente de evaluación de impacto ambiental de la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto "Modificación al Plan Regulador Comunal, Sector Petroleras Las Salinas."

5. Lo dispuesto en la Ley N° 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente, el artículo 2° del D.S. 95/01 del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, aprueba el texto refundido, coordinado y sistematizado del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental; la Ley 19.880 establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado; la Resolución N° 520/96, que fija texto Refundido, Coordinado y Sistematizado de la Resolución N° 55/92, ambas de la Contraloría General de la República; y las demás normas aplicables al proyecto.

CONSIDERANDO:

1. Que, la Comisión Regional del Medio Ambiente de la V Región de Valparaíso debe velar por el cumplimiento de todos los requisitos ambientales aplicables al Proyecto "Modificación al Plan Regulador Comunal, Sector Petroleras Las Salinas".

2. Que, el derecho de la I. Municipalidad de Viña del Mar, a emprender actividades, está sujeto al cumplimiento estricto de todas aquellas normas jurídicas vigentes, referidas a la protección del medio ambiente y las condiciones bajo las cuales se satisfacen los requisitos aplicables a los permisos ambientales sectoriales que deben otorgar los Órganos de la Administración del Estado.

3. Que, según los antecedentes señalados en la Declaración de Impacto Ambiental respectiva, el proyecto "Modificación al Plan Regulador Comunal, Sector Petroleras Las Salinas" es posible indicar que el proyecto posee las siguientes características:

3.1 El proyecto "Modificación al Plan Regulador Comunal, Sector Petroleras Las Salinas", corresponde a un Instrumento de Planificación Territorial e ingresa al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental de acuerdo a lo establecido en el artículo 10, letra h) de la Ley N° 19.300 de Bases del Medio Ambiente, y en el artículo 3, letra h) del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (S.E.I.A.).

3.2 Localización

El proyecto se ejecutará en la Región de Valparaíso, en la Provincia de Valparaíso, Comuna de Viña del Mar.

De acuerdo a lo señalado en el punto 4 de la Memoria Explicativa, el área limita al Norte en los terrenos pertenecientes al Fisco-Armada; al Sur por la línea Oficial Sur de Calle 18 Norte, al Poniente con Avenida Jorge Montt y al Oriente con el deslinde Poniente de los predios de las manzanas número 345; 327 y 276, que corresponden a las propiedades consolidadas con los edificios de la Población Las Salinas, Anakena y Fabiola; limitando con Camino Internacional y Calle 20 Norte, entre calles 19 y 20 Norte. Lo anterior, corresponde a la poligonal cerrada que unen los puntos A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-A, graficada en el Plano MPRC PLS/01.

3.3 Vida Útil

Indefinida

3.4 Superficie que comprende el proyecto, incluidas sus obras y/o acciones asociadas

Ocupa una superficie bruta de 22 hectáreas, la cual topográficamente se desarrolla en tres unidades:

- Un área casi plana que forma parte del Borde mar de 17 hás (aproximadamente) de superficie, y 750 metros lineales aproximados, cuyo frente colinda con la Av. Jorge Montt. Este sector corresponde al terreno usado por las instalaciones de las petroleras.
- Otro sector lo constituye la ladera del cerro y un sector menor sobre la meseta costera, con un terreno sin uso.
- Otro utilizado con estanques de propiedad de de las Petroleras y algunas viviendas aisladas.

3.5 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

3.5.1 Dentro de los fundamentos de esta propuesta de modificación que el Titular plantea en la Memoria Explicativa señala, entre otros aspectos, que:

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

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

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

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

b.1) La voluntad del Municipio en querer recuperar un sector muy relevante para la ciudad, dado su emplazamiento estratégico y con frente al borde costero. Estudio de propuesta de la normativa iniciado el año 2001.

b.2) Lo establecido, en el Decreto Alcaldicio N° 10.949/02, Plan Regulador Comunal, en su Ordenanza Local, para la Zona V6 del área en estudio, definiendo que las condiciones de edificación y subdivisión predial, vialidad estructurante y densidad a ser aplicadas en esta zona se ordenarán mediante modificación a dicho instrumento.

b.3) La Circular de la División de Desarrollo Urbano del MINVU DDU 162, (del 10 de Marzo de 2006), respecto de la reutilización de los terrenos que han estado destinados a actividades generadoras de contaminación, que en la actualidad han cesado o se encuentran en proceso de cierre y abandono, instruye la aplicación del artículo 2.1.17, número 4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

b.4) La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, artículo 2.1.17.; establece que para la recuperación de terrenos de uso industrial y su reconversión para las actividades urbanas, podrá definirse áreas de riesgo, por constituir un peligro potencial para los asentamientos humanos, en cuyas áreas se determinan zonas no edificables o restringidas. Lo anterior permite separar las competencias y ámbitos propios del desarrollo del Instrumento de Planificación Territorial que otorga la Ley y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; y los ámbitos y competencias ambientales con la Ley 19.300 y su Reglamento sobre Bases del Medio Ambiente.

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

c.1) Corresponde a un área con una ubicación y emplazamiento relevante para la ciudad por ser un sector de convergencia de vialidad estructurante urbana, teniendo la característica de ser una de las entradas a la ciudad, definida por la prolongación de Avenida Libertad, la Avenida Jorge Montt, 15 Norte, 6 Oriente y Camino Internacional.

Lo anterior evidencia la necesidad de incorporar al uso urbano este sector, otorgándole usos de suelo, condiciones de edificación y vialidad estructurante restableciendo la trama urbana.

c.2) La consolidación del Seccional Coraceros, en cuanto urbanización, subdivisión y tipo de edificación, el haber establecido la prolongación de Avenida Libertad Norte, hasta 25 Norte, la definición de Áreas Verdes y miradores de uso público, en la parte alta de su sector, marcan el primer paso para el desarrollo del sector con frente a Avenida Jorge Montt y definen los rasgos de la tendencia de desarrollo del sector, como se puede apreciar, con alta densidad y edificación en altura.

c.3) La inversión efectuada por el Municipio en el paseo del borde costero, su consolidación como área verde con ciclo-vía y equipamiento recreativo, ha demostrado que el sector posee una gran demanda de uso de parte de la población.

3.5.2 Objetivos del Plan.

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

- a) Promover el desarrollo planificado y armónico, incorporando esta área al uso urbano.
- b) Promover la gestación y desarrollo de un nuevo centro turístico y de equipamiento con mezcla de usos de suelo que ofrezca servicios complementarios a los centros existentes.
- c) Potenciar la Avenida Jorge Montt como vía costera, enfatizando su carácter vehicular con preferencia peatonal.
- d) Vitalizar y reforzar el uso propio del borde costero con usos mixtos complementarios, de equipamiento, facilitando la integración de las actividades de playa con los usos de suelo de los terrenos al Oriente de Av. Jorge Montt.
- e) Materializar la continuidad de la Av. Libertad Norte, con estándar de vía colectora que contenga la movilización colectiva.
- f) Respetar la ladera como atributo natural, asociado a miradores y circulaciones peatonales.
- g) Definir circulaciones jerarquizadas, dando conexión al tejido urbano, en sentido Oriente – Poniente y Norte Sur, que permita el adecuado desarrollo de los terrenos involucrados y el funcionamiento general del sector.

3.5.3 Definición de sus partes

3.5.3.1 Síntesis de la Situación Vigente:

La zonificación vigente corresponde a una Zona V6 que tiene las siguientes Normas Urbanísticas:

PLAN REGULADOR COMUNAL D.A. 10.949/02

“ZONA V6.

1. Usos del suelo:

1.1. Usos permitidos.

1.1.1 Residencial:

Vivienda.

Hotel, Hostería.

1.1.2. Equipamiento:

Comercio: Restaurant, Cabaret, Discoteca, Pub, Local Comercial, Estación de Servicio automotor.

Cultura: Teatro, Cine, Museo, Biblioteca, Sala de Concierto, Casa de la Cultura.

Deporte: Cancha, Piscina, Centro deportivo y Gimnasio;

Esparcimiento: Casino.

Salud: Consultorio;

*Seguridad: Comisaría, Tenencia, Bomberos.
Servicios: Oficinas de profesionales, Oficinas de municipios, Juzgado, Correo, Telégrafo, Servicios de utilidad pública.*

1.1.3. Infraestructura: Edificios de estacionamiento subterráneo.

1.1.4. Espacio Público

1.1.5. Área Verde: Parques Plazas Jardines y Juegos Infantiles.

1.2. Usos prohibidos: Todos los no consignados en los numerales anteriores.

2. Condiciones de subdivisión y edificación:

Las condiciones de edificación, subdivisión predial, vialidad estructurante y densidades a ser aplicadas en esta zona serán definidas en la correspondiente modificación al P.R.C., la que deberá contener la vialidad estructurante que vincule el sector con la vialidad existente, aprobadas y /o proyectadas en los instrumentos de Planificación oficiales vigentes. Conjuntamente con ello, los planos considerarán la relevancia del paisaje urbano visible desde áreas públicas colindantes al área en estudio e incluirán en caso procedente la definición de miradores panorámicos y las restricciones correspondientes como aquellas definidas en el artículo 14.3 de la presente ordenanza.

2.1. Estacionamientos: Según se establece en Capítulo V y Tabla Dotaciones Mínimas de Estacionamiento Vehicular de la presente Ordenanza”.

3.5.3.2 Síntesis de la Situación Propuesta:

La modificación consiste básicamente:

- Establecer condiciones de subdivisión y edificación
- Creación de las Zonas Z E9a; Z E9b; Z E9c
- Apertura de nuevas vías y condiciones a vías existentes
- Establecer un Área de Protección de Recursos de Valor Natural
- Establecer un Área de Riesgo con sus condiciones de intervención.

PROPUESTA DE ORDENANZA LOCAL MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL SECTOR PETROLERA LAS SALINAS (Adenda 2)

“Decreto:

Modifícase el Plan Regulador Comunal de Viña del Mar, puesto en vigencia por el D.A. N° 10.949, de 2002 de la Ilustre Municipalidad de Viña del Mar, en la forma que se indica en los artículos siguientes:

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

2°.- Agréguese a la Ordenanza del PRC el capítulo siguiente:

“CAPITULO VII. “Sector Petroleras las Salinas”

ARTICULO 35.-

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

ARTICULO 36:

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

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

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

<p>Intersección de la Línea Oficial Norte de calle Prolongación 19 Norte con la línea del deslinde Oriente del predio Rol de avalúo actual N° 324-4</p>	<p>Tramo E-F Línea que une los puntos E y F, coincidente con la Línea Oficial Norte de la Calle Prolongación 19 Norte</p>
<p>Punto F</p>	<p>Tramo F-G Línea recta que une los puntos F y G, coincidente con la Línea Oficial Poniente de vía de servicio del Camino Internacional entre Línea Oficial Norte de Calle Prolongación 19 Norte y Línea Oficial Sur de Calle 20 Norte</p>
<p>Intersección de la Línea Oficial Norte de calle Prolongación 19 Norte con Línea Oficial Poniente de Camino Internacional</p>	<p>Tramo G-H Línea recta que une los puntos G y H, coincidente con la Línea Oficial Sur de la Calle 20 Norte</p>
<p>Punto G</p> <p>Intersección de la Línea Oficial Poniente de vía de servicio del Camino Internacional, con la línea Oficial Sur de calle 20 Norte</p>	<p>Tramo H-I Línea sinuosa que une los puntos H e I, coincidente con el límite Poniente del predio Rol de avalúo actual N° 276 y su prolongación hacia el sur, en línea recta hasta interceptar con la línea que delimita el Sur de calle 18 Norte con el área verde existente.</p>
<p>Punto H</p>	<p>Tramo I-J Línea que une los puntos I y J, coincidente con el límite Sur de la calle 18 Norte, hasta la intersección con la Línea Oficial Oriente de Av. Jorge Montt.</p>
<p>Intersección de la Línea Oficial Sur de calle 20 Norte, con el deslinde Oriente de predio Rol de avalúo actual N° 263-6</p>	<p>Tramo J-A Línea recta que une los puntos J y A, coincidente con la Línea Oficial Oriente de la Av. Jorge Montt, entre las calle 18 Norte y 25 Norte.</p>
<p>Punto I</p>	
<p>Intersección de la prolongación hacia el Sur de la Línea del deslinde Poniente de predio Rol de avalúo actual N° 276, con la línea que delimita el Sur de calle 18 Norte con el área verde existente.</p>	
<p>Punto J</p>	
<p>Intersección de la prolongación de la Línea Oficial Sur de calle 18 Norte con la Línea Oficial Oriente de la Av. Jorge Montt.</p>	

ARTICULO 37: DEFINICIONES:

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

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

ARTICULO 38: AREAS DE RIESGO O DE PROTECCION.

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

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

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

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

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

Punto	Descripción coordenadas		Tramo	Descripción
	DATUM WGS 84	PROYECCIÓN UTM		
	X	Y		
L	262.090,94.-	6.345.676,85.-		
M	262.129,38.-	6.345.661,51.-	L-M	Línea recta que une los puntos L y

				<i>M</i>
<i>N</i>	262.148,30.-	6.345.576,25.-	<i>M-N</i>	<i>Línea sinuosa coincidente con el límite del área del estudio, que une los puntos M y N.</i>
<i>O</i>	262.116,88.-	6.345.558,14.-	<i>N-O</i>	<i>Línea recta que une los puntos N y O.</i>
<i>P</i>	262.036,83.-	6.345.593,29.-	<i>O-P</i>	<i>Línea recta que une los puntos O y P.</i>
<i>Q</i>	262.033,69.-	6.345.646,52.-	<i>P-Q</i>	<i>Línea recta que une los puntos P y Q.</i>
			<i>Q-L</i>	<i>Línea sinuosa que une los puntos Q y L.</i>

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

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

38.3. Circuito de Miradores.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICULO 39: VIALIDAD.

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

39.1. Las vialidades siguientes, corresponden a vías existentes del listado de la Vialidad Estructurante del artículo 20 de esta Ordenanza:

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

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

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

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

2. Calle 19 Norte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ZONA E 9a.

1. USOS DE SUELO

1.1 Usos Permitidos

1.1.1 Residencial:

Vivienda

Hospedaje: Hoteles y Apart-hoteles

1.1.2 Equipamiento:

Comercio: *En general todos los no prohibidos. Los supermercados y multitiendas deberán tener una superficie inferior a 2000 m2*

Culto y Cultura,

Deporte,

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

Servicios.

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

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

1.2.1 Usos prohibidos: *Todos los no indicados anteriormente, y respecto al uso de suelo de Equipamiento, en especial Estación de servicio automotor, Centro de servicio automotor, Venta de vehículos livianos, Venta de combustible líquido envasado, Venta de combustible gaseoso envasado, Botillería, Depósito de licores, Centros de difusión de medios de comunicación tales como, Canales de televisión, Radio y Prensa escrita.*

2 CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION.

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

2.1. Superficie predial mínima:

Para todos los usos de suelo anteriores: 1.250 m2

2.2 Coeficiente máximo de ocupación del suelo:

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

2.3 Coeficiente máximo de constructibilidad:

En terrenos de superficie inferior a 2000 m2 inclusive:	2.0
En terrenos de superficie mayor a 2000 m2:	2.5
En proyectos que incluyan uso hotelero:	3.0

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

2.4 Tipo de agrupamiento:

Sólo se consulta edificación aislada, no se permite adosamiento.

2.5 Altura máxima:

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

2.6 Distanciamientos y rasantes:

Distanciamientos:

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

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

2.7 Antejardín:

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

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

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

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

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

Altura máxima de cierro 2 metros.

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

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

2.8 Áreas para jardines:

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

2.9 Densidad: 1200 habitantes por hectárea.

2.10 Estacionamientos:

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

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

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

4. URBANIZACION.

4.1. Áreas Verdes.

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

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

4.2. VIALIDAD.

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

ZONA E 9b

1. **USOS DE SUELO**

1.1 Usos Permitidos

1.1.1 **Residencial:**

Vivienda

Hospedaje: Hoteles y Apart-hoteles

1.1.2 **Equipamiento**

Comercio: En general todos lo no prohibidos, los Supermercados y multitiendas deberán tener una superficie inferior a 2000 m2.

Culto y Cultura

Deporte

Educación: Pre básica, Sala cuna y Jardín infantil

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

Servicios.

1.1.3 **Infraestructura:** Recintos destinados a estacionamiento.

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

1.1.5 **Área Verde** Áreas Verdes o libres: Parques, Plazas.

1.2 **Usos prohibidos:** Todos los tipos de uso de suelo no indicados anteriormente, y respecto al uso de suelo Equipamiento, en especial Venta de vehículos livianos, Venta de combustible líquido envasado, Venta de combustible gaseoso envasado, Botillería, Depósito de licores, Centros de difusión de medios de comunicación tales como Canales de televisión, Radio y Prensa escrita.

2. **CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION.**

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

2.1 **Superficie predial mínima:**

Para todos los usos de suelo anteriores: 1.250 m2

2.2. **Coficiente máximo de ocupación del suelo:**

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

2.3. **Coficiente máximo de constructibilidad:**

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

Para lotes de superficie superior a 2000 m2: 3.0

2.4. **Tipo de agrupamiento:**

Sólo se consulta edificación aislada, no se permite adosamiento

2.5. **Altura máxima:**

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

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

2.6 **Distanciamientos y rasantes:**

Distanciamientos:

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

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

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

2.7. Antejardín:

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

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

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

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

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

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

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

Altura máxima de cierro 2 metros.

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

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

2.8 Áreas para jardines:

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

2.9 Densidad: 1200 habitantes por hectárea.

2.10. Estacionamientos:

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

2.11. Los estacionamientos hoteleros asimilarán al uso de suelo Equipamiento los recintos públicos complementarios al alojamiento, tales como: restaurante, sala de eventos, centros de convenciones, gimnasios, piscinas, etc. Los que se normarán de

acuerdo a lo establecido para las normas propias del equipamiento que establece esta ordenanza.

3. **Restricción para Edificar, Sector A.R.:** En la Zona E9b existen terrenos emplazados en el “Sector A.R.” de acuerdo a lo establecido en el artículo 38 punto 4, del Capítulo VII, “Sector Petroleras Las Salinas”, y a lo graficado en plano MPRC PLS/01. Por lo tanto, en dichos sectores, los Permisos de Edificación, podrán otorgarse una vez que se acredite el cumplimiento de lo establecido en el artículo 38 punto 5, del Capítulo VII, “Sector Petroleras las Salinas”, de la presente Ordenanza.
4. **Área de Restricción de Construcciones:** Corresponde a las fajas de terrenos de diversos anchos, emplazados en la ladera del cerro, según lo establecido en el artículo 38 punto 1, Capítulo VII, “Sector Petroleras las Salinas”. Y a lo graficado en plano MPRC PLS/01.
5. **Área de Protección de Recursos de Valor Natural:** Corresponde a la superficie de terreno inscrita en poligonal cerrada L-M-N-O-P-Q-L, según lo establecido en el artículo 38 punto 2, Capítulo VII, “Sector Petroleras las Salinas”, y a lo graficado en plano MPRC PLS/01.

6. **URBANIZACION.**

6.1. **Áreas Verdes.**

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

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

6.2. **VIALIDAD.**

Las condiciones, se definen en Capítulo VII, “Sector Petroleras las Salinas”, artículo 39 de la presente Ordenanza.

ZONA E 9c

1. **USOS DE SUELO**

1.1 **Usos Permitidos**

1.1.1 **Residencial:**

Vivienda

Hospedaje: Hoteles y Apart – hoteles

1.1.2. **Equipamiento**

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

Culto y Cultura

Deporte

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

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

Servicios.

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

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

1.2 **Usos prohibidos:** Todos los no indicados anteriormente y para el uso de suelo de equipamiento, en especial botillería, Depósito de licores, Centros de difusión de medios de comunicación tales como: Canales de Televisión, Radio y Prensa escrita.

2. **CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION**

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

2.1 **Superficie predial mínima:**

Para todos los usos de suelo anteriores: 1.250 m²

2.2 **Coefficiente máximo de ocupación de suelo:**

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

2.3 **Coefficiente máximo de constructibilidad:**

Para lotes de superficie inferior a 2000 m² inclusive: 2.0
Para lotes con superficie mayor a 2000 m²: 3.0

2.4 **Tipo de agrupamiento:**

Sólo se consulta edificación aislada sin adosamiento.

2.5 **Altura máxima:**

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

2.6 **Distanciamientos y rasantes:**

Distanciamientos:

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

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

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

2.7 **Antejardín:**

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

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

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

Antejardín de calidad vegetal.

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

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

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

2.8 Áreas para jardines:

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

2.9 Densidad: 1200 habitantes por hectárea.

2.10 Estacionamientos:

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

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

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

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

5. Área de Protección de Recursos de Valor Natural: Corresponde a la superficie de terreno inscrita en poligonal

cerrada L-M-N-O-P-Q-L, según lo establecido en el artículo 38 punto 2, Capítulo VII, "Sector Petroleras las Salinas", y a lo graficado en plano MPRC PLS/01

6. URBANIZACION.

6.1. Áreas Verdes.

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

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

6.2. VIALIDAD.

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

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

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

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

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

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

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

	<i>VIAS DE SERVICIO (TIPO A)</i>					
27	<i>Avenida Libertad Norte Proyectada</i>	<i>SA – 27.2</i>	<i>25 Norte y Balneario Salinas</i>	<i>(P)</i>	<i>24</i>	<i>(P)</i>

1.6.4 Vialidad

Al respecto, se presenta en la D.I.A. un extracto del Estudio de Capacidad Vial, y SECTRA se ha pronunciado conforme.

Así mismo, en el artículo 39 de la Ordenanza Local, se presenta el detalle de las especificaciones referidas a la Vialidad.

4. Que, en relación con el cumplimiento de la normativa ambiental aplicable al proyecto "Modificación al Plan Regulador Comunal, Sector Petroleras Las Salinas" y sobre la base de los antecedentes que constan en el expediente de evaluación, de toda la normativa aplicable a la propuesta de modificación y a los proyectos a desarrollarse en el área, se debe dar cumplimiento a la siguiente Normativa:

4.1 Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades N°18.695 y D.S. N° 662 del 27.08.92, que fija su texto refundido y posteriores modificaciones.

4.2 D.F.L.N°458 Ley General de Urbanismo y Construcciones

4.3 D.S.N°47/92 del MINVU, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y sus modificaciones.

4.4 Ley 19.5245 que regula sistema de evacuación y drenaje de aguas lluvias y modifica el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

4.5 D.S. N°103787 del MINVU, Modificación del Plan Intercomunal de Valparaíso, indica las restricciones de ocupación de las quebradas.

4.6 Resolución Exenta N°203/04 de la COREMA de la Región de Valparaíso, Resolución N°524/06 del 09.03.06; Resolución Exenta N°111/2007, del 19.01.07 de la Dirección Ejecutiva de CONAMA.

4.7 Ley de Caza N°19.473/96 y su Reglamento N° 5/98 que protege la fauna silvestre del lugar y área de influencia del proyecto. Entre otros, se debe considerar la prohibición de levantar nidos y destruir madrigueras. Así mismo, se debe tener presente que esta Ley no solo regula la caza sino que protege la fauna silvestre, por lo tanto, cualquier accidente o actividad del proyecto, que afecte a una especie de fauna protegida, deberá hacerse cargo de ella, aplicando acciones de rescate, tratamiento y dando aviso oportuno al S.A.G. de la jurisdicción. Además esta ley establece los procedimientos en caso de implementar un plan de rescate, traslado y relocalización.

4.8 Ley de Bosques N° 4.363/31 en su artículo 5°, que protege las quebradas y sus manantiales asociados a la vegetación y fauna propia del lugar.

4.9 Ley 19.300, artículo 8° que establece que "los proyectos o actividades en el artículo 10 sólo podrán ejecutarse o modificarse previa evaluación de su impacto ambiental, de acuerdo a lo establecido en la presente ley.

4.10 Ley N° 17.288 sobre Monumentos Nacionales, artículo 26, y su Reglamento, artículo 20. Ante cualquier hallazgo arqueológico durante la ejecución del proyecto, el titular daría aviso inmediato a las autoridades competentes.

4.11 El Oficio Circular N°6064 del 12.11.97 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo en conjunto con el Ministerio Secretaría General de la Presidencia, contenido en la D.D.U 23, Circular Ord. N°1135 del 24.11.97 de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que establecen lineamientos e instruyen con respecto a la evaluación ambiental de los Instrumentos de Planificación Territorial.

4.12 D.S. N° 146/97 del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, Norma de Emisión de Ruidos Molestos Generados por Fuentes Fijas.

4.13 Decretos N° 190/05, "Determina Sustancias Cancerígenas Para Efectos del Reglamento Sanitario de Manejo de Residuos Peligrosos" y N° 209/05, "Fija Valores de Toxicidad de las Sustancias Para Efectos del Reglamento Sobre Manejo de Residuos Peligrosos", ambos del Ministerio de Salud, en donde se encuentran varios contaminantes objetivos que se encontrarían presentes en estos terrenos, tales como el benceno y el benzopireno, 2 agentes clasificados por la Agencia Internacional de Investigación del Cáncer, dentro del grupo 1.

5. Que con respecto a los Riesgos es posible indicar que:

El titular ha indicado en la DIA, Capítulo VI, punto 6.1 y sus Adenda, que con el objetivo de proteger la salud y calidad de vida de la población, se han establecido las siguientes medidas, dentro de las competencias del Instrumento de Planificación Territorial:

5.1 Riesgos Antrópicos:

5.1.1) Con el objetivo de cautelar y proteger la salud de la población que habitará y/o trabajará en el área correspondiente a la Modificación del Plan Regulador Comunal de Viña del Mar, Sector Petroleras Las Salinas, se ha determinado, según se establece en el artículo 38.4 de la Ordenanza Local, declarar como "*Área de riesgo, por constituir peligro para los asentamientos humanos*" a los terrenos correspondientes a las empresas distribuidoras de combustibles y productoras de lubricantes.

5.1.2) Así mismo, en el artículo 38.5 se establecen los siguientes requisitos para poder autorizar proyectos específicos:

5.1.2.1) *Que se acredite la realización de estudios fundados elaborados por profesional especialista, incluida su evaluación de impacto ambiental con calificación favorable.*

5.1.2.2) *Que los mencionados estudios contemplen las medidas de mitigación necesarias para el normal funcionamiento de las actividades propias del proyecto a desarrollarse en él;*

5.1.2.3) *Que se hayan ejecutado las obras de mitigación en la forma establecida en dichos estudios, responsabilidad esta última que recae en el titular de cada uno de los proyectos de edificación que se solicite aprobar. En el evento que los referidos estudios establezcan que las obras de mitigación deban desarrollarse en conjunto con la ejecución del proyecto, deberá acreditarse su completa realización antes de la recepción definitiva de la obra.*

5.2) Riesgo de Inundación

El titular ha indicado en Adenda 1, punto 1.2 que:

De acuerdo al estudio de la Dirección de Obras Hidráulicas del Ministerio de Obras Públicas denominado "*Plan Maestro de Evacuación y Drenaje de Aguas Lluvias del Gran Viña del Mar, V Región*" (Ministerio de Obras Públicas, Dirección de Obras Hidráulicas, Año 2000) se señala que el área potencialmente inundable en el área de estudio (individualizada como ZVM-8), corresponde a un sector en 19 Norte con Jorge Montt, zona de baja prioridad de riesgo de inundación (Plano de red Hidrográfica superficial y Caracterización de las zonas de inundación de Viña del Mar en Anexo II, Carta N° 5). El Plan consideró estimaciones de caudal para periodos de retorno de 2, 5, 10, 20 y 50 años.

En Anexo II, Carta N°6 (parte del plano original 17/54 "Planta Catastral 2/10 Plancheta C/2"), se puede apreciar que la quebrada de 19 Norte se encuentra encausada por el colector "*Campamento Fiscal*"; la sub-cuenca de 18 Norte se encuentra encausada por el Colector "18 Norte-Av. Jorge Montt"; además se puede distinguir que las aguas lluvias de estas subcuencas hacia el Oriente, se encuentran encausadas por el colector 15 Norte (Benidorm).

De acuerdo a lo señalado, se concluye que la cuenca hidrográfica corresponde a una sub-cuenca menor que no presenta problemas de inundación asociado a precipitaciones, sino que ésta se produce en la zona ZVM -8, específicamente en la intersección de la calzada de Jorge Montt con 19 Norte, por causas que tienen que ver con la capacidad y mantención de las obras existentes, vías de escurrimiento y sumideros.

5.3) Riesgo por Tsunamis

El titular ha indicado en DIA, punto 4.1.5.1 que el riesgo de tsunami fue estudiado a través de las cartas de inundación de este fenómeno para la bahía de Valparaíso, TSU-5110-A y TSU-5110-B, que en su interior incluyen el área costera de Viña del Mar. Estas cartas se realizaron a través de un modelo matemático y la consideración del evento extremo mejor documentado que se ha registrado a la fecha en la zona, (terremoto tsunamigénico del 16 de agosto 1906).

Con la información de esta carta se indica que en el área en estudio, el sector inundado por un evento como el 1906 (8,4 escala de Richter), podría llegar a inundar hasta la curva de nivel de 5 metros sobre el nivel del mar. Como se indica en la figura 4-5 de la DIA, dicha cota no alcanza a afectar los sectores urbanos próximos a la Avenida Jorge Montt. Por lo que el titular afirma que en el área no existe riesgo de tsunami, para las construcciones.

5.4) Riesgos de Remoción en Masa

5.4.1) El titular señala en DIA, punto 4.1.5.2 que para la determinación de los riesgos de remoción en masa de materiales en el área de estudio se determinaron en primer lugar las variables que influyen en los procesos de riesgo a través de la superposición de tres cartas pendiente, litología y cobertura vegetal. Para ello, a cada variable se le asignaron valores que

varían de manera directamente proporcional al grado de incidencia que presenten para la ocurrencia de dicho proceso.

Uno de los sectores con la mayor cantidad de áreas de alta probabilidad de remoción en masa de materiales corresponde a la ladera del área de estudio principalmente por causa de la combinación entre material y pendiente, que en el sector central de la ladera, al norte de la quebrada debido a la menor consistencia de la litología se distinguen serios problemas de erosión hídrica, de la forma de cárcavas que se activan en los períodos de precipitaciones de los meses fríos; éste fenómeno es el que podría provocar más riesgos en el área de estudio debido al constante socavamiento del terreno.

5.4.2) Al respecto se establece un área de restricción de construcción, según artículo 38.1 de la Ordenanza Local. De acuerdo al este artículo, se establece el “Área de restricción de construcciones”. Esta es coincidente con el área en situación topográfica de ladera de cerro que corresponde a fajas de terreno de diversos anchos, graficada en el Plano MPRC PLS/01. En esta franja, la ladera estará protegida con restricción de construcción de edificaciones; donde sólo se permitirá edificaciones destinadas a complementar las áreas verdes, jardines y actividades al aire libre, tales como terrazas, miradores, paseos; obras de protección de aguas lluvias, circulaciones y las propias de infraestructura vial. Todas las edificaciones cuyos usos difieran de los anteriores están estrictamente prohibidas.

5.4.3) Así mismo, el titular señala en Adenda 2, Capítulo II, punto 1, que la norma en vigencia contempla estudio de mecánica de suelos para los suelos que presentan pendientes iguales o superiores a 40° (artículo 51 PIV DS 30/65 MOPT y sus modificaciones).

6. Que con respecto a los Recursos Naturales es posible indicar que:

6.1) Vegetación

6.1.1) El titular ha indicado en DIA, Capítulo VI, punto 6.2.4 que el área correspondiente a la Modificación se encuentra totalmente urbanizada. Sin perjuicio de lo anterior, en el área de estudio se presentan cinco formaciones vegetales definidas, de las cuales cuatro contienen especies nativas. Las entidades introducidas corresponden al 74,6% del total de especies existentes en el área, lo que responde al alto grado de antropización del sector. En la figura 4.4 de la DIA puede visualizar la localización de los sectores y su respectiva cobertura vegetal (DIA, punto 4.1.4).

6.1.2) Considerando la presencia de vegetación nativa y exótica en la ladera costera (DIA, punto 4.1.4), donde destaca la especie nativa en estado de conservación “*Puya Chilensis*” (Chagual) la Modificación del Plan Regulador Comunal de Viña del Mar, Sector Petroleras las Salinas ha establecido restricciones a la edificación, creando el “Área de Protección de Recursos de Valor Natural” cuyo objetivo corresponde a preservar la existencia de flora en categoría de conservación de acuerdo al Libro Rojo de Flora de CONAF o a los listados en vigencia. De acuerdo a lo

establecido en el artículo 38.2 de la Ordenanza Local del Plan. Dichas restricciones dicen relación con:

6.1.2.1) Establecer un Área de Restricción de Construcciones, coincidente con la ladera costera (plano MPRC PLS/01), donde sólo se permitirá edificaciones destinadas a complementar las áreas verdes, jardines y actividades al aire libre, tales como terrazas, miradores, paseos; obras de protección de aguas lluvias, circulaciones y las propias de infraestructura vial.

6.1.2.2) Se propone una circulación peatonal entre Paseo Cornisa y la Avenida Libertad norte, para conectar la meseta con el Plan (Plano MPRC PLS/01). El trazado de la circulación es a modo indicativo, por lo tanto, la materialización de esta circulación, debe tener presente los ejemplares de vegetación nativa "*Puya Chilensis*" (Chagual), existentes en la ladera, de modo que el trazado y diseño permita incorporar esta vegetación como tema de interés dentro del circuito.

6.2) Fauna

6.2.1) De acuerdo al análisis presentado por el titular en D.I.A., punto 4.1.4, no se encontraron en el área especies con estado de conservación.

6.2.2) El titular en Adenda 1, punto 2.5.2, ha acogido la solicitud de que ante la presencia de especies de fauna nativa establecidas por las leyes y normas vigentes en estado de conservación, el municipio deberá requerir de los urbanizadores un plan de rescate, visado por SAG, en forma previa al inicio de las obras.

7. Que con respecto al Recurso Suelo es posible indicar que:

El proyecto "*Modificación al Plan Regulador Comunal de Viña del Mar, sector Petroleras Las Salinas*", por corresponder a un área donde se desarrollaban actividades industriales, no generará pérdida o degradación de suelo por erosión, compactación o contaminación, sino que establece condiciones de intervención en el área.

8. Que con respecto a los sistemas de vida y costumbres de grupos humanos es posible indicar que:

La ejecución del proyecto no consideraría generar este tipo de efectos, características y/o circunstancias

9. Que con respecto a la localización próxima a población, recursos y áreas protegidas susceptibles de ser afectados, así como el valor ambiental del territorio en que se pretende emplazar es posible indicar que:

El área correspondiente a la modificación, no se encuentra próxima población, recursos y áreas protegidas susceptibles de ser afectadas. Asimismo, el área que considera la Modificación al Plan Regulador

Comunal, en la actualidad constituye un sitio eriazo, donde antiguamente se desarrollaban actividades industriales. En el caso del talud costero y su vegetación estará protegida al ser declarada como “*área de restricción de la construcción*”, donde no será permitido la remoción, o tala de las especies existentes. (artículo 38.1 de la Ordenanza Local).

La ejecución del proyecto no consideraría generar este tipo de efectos, características y/o circunstancias.

10. Que con respecto a la alteración significativa, en términos de magnitud o duración del valor paisajístico o turístico de una zona es posible indicar que:

a) El titular ha indicado en DIA, Capítulo VI, punto 6.5, y sus Adenda, que con el objetivo de proteger el valor paisajístico y turístico del área se ha establecido lo siguiente:

a.1) Se proyecta el *Camino Cornisa* (plano MPRC PLS/01, en el talud costero sobre camino existente (curva de nivel + 40 msnm), atendiendo a sus condiciones de vistas al borde costero. Asimismo, la Ordenanza en su artículo 38.3 señala que se deberán proveer tres miradores a lo largo de este, entre calles 19 Norte y 24 Norte inclusive, que deberán materializarse, asociados a espacios con carácter de bien nacional de uso público, a lo largo del Camino Cornisa propuesto, graficados y georreferenciados en proyección UTM, datum WGS 84; en el plano complementario MPRC PLS/1.

a.2) Se establece el “*Área de restricción de Construcciones*” (artículo 38.1), en la ladera del talud costero de forma de preservar el paisaje y su topografía y proteger la vegetación existente, tanto nativa como exótica.

a.3) Se propone una circulación peatonal entre el paseo Cornisa y la Avenida Libertad Norte, para conectar la meseta con los sectores planos a la altura de la prolongación de la calle 23 Norte. Su materialización permitirá constituir una alternativa a la Avenida 19 norte, para los flujos peatonales desde la meseta hacia el borde costero y playas.

a.4) Para todas las zonas de la modificación del PRC de Viña del Mar, se establece como obligatorio un área mínima de un 30% del predio para antejardines y área ajardinada, con el fin lograr un paisaje arbustivo y con jardines, disminuyendo así las áreas pavimentadas y techumbres de diversas instalaciones.

b) La consolidación urbana del sector de los terrenos Petroleras Las Salinas, permitirá cambiar la imagen disonante del lugar hoy en día un gran sitio eriazo amurallado que rompe con las condiciones urbanísticas y turísticas de la Avenida Jorge Montt y las Playas aledañas. Asimismo, coincidiendo con la vocación turística del sector, frente al terreno se ha implementado un gran paseo público de importante afluencia, con áreas verdes, ciclovías, juegos infantiles y equipamiento recreativo.

c) Por lo tanto, la Zona E9a, la cual se encuentra en situación de borde o primera fila, posee condiciones ventajosas para concentrar actividades de tipo turístico, recreativas, culturales, hoteles, residenciales, entre otros. Desde un punto de vista turístico, cabe destacar que al contar con una zona con este tipo de equipamiento frente al mar, permitirá complementar y realzar las actividades playeras y el paseo anteriormente señalado. Para incentivar el uso de suelo hotelero en esta zona, la constructibilidad máxima permitida es 3, y además en proyectos que destinen desde un 30% de la superficie total construida para estos usos y su equipamiento complementario, se premia la constructibilidad (Ordenanza Local, Zona ZE9a).

d) En Adenda 1, punto 3.2, el titular presenta un análisis del conjunto de normas urbanísticas con el objetivo de demostrar que las normas establecidas permiten asegurar condiciones de transparencia, y visibilidad para la protección de vistas desde el camino cornisa y evitar un efecto de amurallamiento producto de las nuevas edificaciones.

Por lo anteriormente indicado, la ejecución del proyecto no consideraría generar este tipo de efectos, características y/o circunstancias.

11. Que con respecto al Patrimonio Cultural es posible indicar que:

Los proyectos que se desarrollen en el área del plan deberán dar cumplimiento a Ley 17.288 de Monumentos Nacionales y a su Reglamento, y en caso que se encontraren monumentos arqueológicos, tales como lugares, ruinas, yacimientos y piezas arqueológicas, piezas paleontológicas sobre o bajo superficie se deberá poner de inmediato en conocimiento del Consejo de Monumentos Nacionales.

Por lo anteriormente indicado, la ejecución del proyecto no consideraría generar este tipo de efectos, características y/o circunstancias.

12. Que, sobre la base de los antecedentes que constan en el expediente de evaluación, debe indicarse que la ejecución del proyecto "*Modificación al Plan Regulador Comunal, Sector Petroleras Las Salinas*" no requiere de alguno de los permisos ambientales sectoriales contemplados en el Título VII, artículos 68 al 106 del D.S. N°95/01 del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

13. Que, en lo relativo a los efectos, características y circunstancias señalados en el artículo 11 de la Ley N° 19.300, y sobre la base de los antecedentes que constan en el expediente de evaluación, debe indicarse que el proyecto "*Modificación al Plan Regulador Comunal, Sector Petroleras Las Salinas*" no genera ni presenta ninguno de tales efectos, características y circunstancias.

14. Consideraciones a las que deberán dar, entre otras, cumplimiento los proyectos que se desarrollen en el Área de Riesgo:

14.1 Los proyectos a desarrollarse en el Área de Riesgo deben implementar un sistema de monitoreo de largo plazo de los contaminantes en las aguas subterráneas; agua potable; alcantarillado; aguas lluvias; y de los gases y vapores que puedan afectar el interior y exterior de las edificaciones.

14.2 Los proyectos a desarrollarse en el Área de Riesgo deberán llevar registro y seguimiento de los materiales extraídos en el proceso de intervención del territorio por parte de los proyectos a ejecutarse, a modo de evitar el depósito de material contaminado en lugares no autorizados.

15. Que, en el proceso de evaluación del proyecto, el cual consta en el expediente respectivo, el titular ha presentado Compromisos Ambientales Voluntarios.

15.1 El titular ha señalado en Adenda 1, Capítulo IV que incorporará la exigencia de no utilizar tierra de hoja en la construcción de jardines públicos, en sus especificaciones técnicas.

15.2. Con respecto al Predio Rol 324-4, de propiedad del Ministerio de Obras Públicas), que posee tanto en las casas del personal ubicadas en la parte alta, como en la infraestructura y arbolado presente en la parte baja, una infestación con Termita Subterránea (*Reticulitermes flavipes*), el titular ha señalado en Adenda 1, Capítulo V, punto 1 que, como compromiso voluntario, la Dirección de Servicios del Ambiente continuará desarrollando un programa de control de termitas (*Reticulitermes flavipes*), en el área.

16. Que, la Declaración de Impacto Ambiental, sus Adendas y respectivo Informe Consolidado de Evaluación se consideran oficiales y partes integrantes de la presente Resolución, por lo tanto, todas las medidas y acciones señaladas en dichos documentos se consideran asumidas por el titular, el que se obliga a su cumplimiento, en lo que corresponda y a las modificaciones que quede sujeto por la presente Resolución.

17. Que la fiscalización del cumplimiento de las normas y condiciones sobre la base de las cuales se acepta la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto, corresponderá a los órganos de la Administración del Estado que en uso de sus facultades participan en el sistema de evaluación de impacto ambiental.

18. Que el Titular deberá informar a la Comisión Regional del Medio Ambiente de la Región de Valparaíso, al menos con una semana de anticipación, la fecha de publicación en el Diario Oficial. Además, deberá colaborar con el desarrollo de las actividades de fiscalización de los Órganos del Estado con competencia ambiental en cada una de las etapas del proyecto, permitiendo su acceso a las diferentes partes y componentes, cuando éstos lo soliciten y facilitando la información y documentación que éstos requieran para el buen desempeño de sus funciones.

19. Que, el Titular deberá remitir a la COREMA de la Región de Valparaíso la publicación en el Diario Oficial de la Ordenanza, en un plazo máximo de 15 días a partir de dicha publicación.

20. Que, para que el proyecto "Modificación al Plan Regulador Comunal, Sector Petroleras Las Salinas" pueda ejecutarse, necesariamente deberá cumplir con todas las normas vigentes que le sean aplicables.

21. Que, el Titular del proyecto deberá informar inmediatamente a la Comisión Regional del Medio Ambiente de la Región de Valparaíso, la ocurrencia de impactos ambientales no previstos en la Declaración de Impacto Ambiental, asumiendo acto seguido, las acciones necesarias para abordarlos. La información a esta Comisión deberá efectuarse el primer día hábil siguiente de ocurrido él o los impactos ambientales.

22. Que, el Titular del proyecto deberá comunicar inmediatamente y por escrito a la Comisión Regional del Medio Ambiente de la Región de Valparaíso, la individualización de cambios de domicilio y representación legal.

23. Que, todas las medidas y disposiciones establecidas en la presente Resolución, son de responsabilidad del Titular del proyecto, sean implementadas por éste directamente o, a través de un tercero.

24. Que en razón de todo lo indicado precedentemente, la Comisión Regional del Medio Ambiente de la Región de Valparaíso:

RESUELVE:

1. CALIFICAR FAVORABLEMENTE el proyecto "Modificación al Plan Regulador Comunal, Sector Petroleras Las Salinas".

2. CERTIFICAR que se cumplen con todos los requisitos ambientales aplicables, y que el proyecto "Modificación al Plan Regulador Comunal, Sector Petroleras Las Salinas" cumple con la normativa de carácter ambiental.

3. Hacer presente que proceden en contra de la presente Resolución, los recursos de reposición, ante esta Comisión Regional del Medio Ambiente, y jerárquico, ante la Dirección Ejecutiva de la CONAMA. El plazo para interponer estos recursos es de 5 días contados desde la notificación del presente acto. Lo anterior, sin perjuicio de que el titular pueda ejercer cualquier otro recurso que estime oportuno.

Notifíquese y Archívese

Iván de la Maza Maillet
Intendente
Presidente Comisión Regional del Medio Ambiente de la
V Región de Valparaíso

Gabriel Mendoza Miranda
Director (S)
Secretario Comisión Regional del Medio Ambiente de la
V Región de Valparaíso

GMM/GPF/EPM

Distribución:

- Virginia del Carmen Reginato Bozzo
- Corporación Nacional Forestal Región de Valparaíso
- Dirección Regional DGA, V Región
- Gobernación Marítima de Valparaíso
- Ilustre Municipalidad de Viña del Mar
- SECTRA, V Región
- SEREMI de Agricultura, V Región
- SEREMI de Bienes Nacionales, Región de Valparaíso
- SEREMI de Obras Públicas, V Región, Valparaíso
- SEREMI de Planificación y Coordinación, V Región
- SEREMI de Transporte y Telecomunicaciones, V Región
- SEREMI de Vivienda y Urbanismo, Región de Valparaíso
- SEREMI Salud, V Región
- Servicio Agrícola y Ganadero, V Región
- Servicio Nacional de Geología y Minería Dirección Regional Zona Central
- Servicio Nacional de Pesca, Quinta Región, Valparaíso.
- Servicio Nacional de Turismo Región de Valparaíso
- Superintendencia de Electricidad y Combustibles, Región de Valparaíso
- Consejo de Monumentos Nacionales
- Superintendencia de Servicios Sanitarios
- Sr. José Pedro Núñez Barruel, Consejero Regional
- Benigno Alejandro Retamal Rodríguez
- Melania Carolina Hotu Hey
- Julio Eduardo Trigo Araya
- Nilton Vergara Carroza
- Ricardo Bravo Oliva
- Carmen Gloria Godoy Contreras
- Cristian René Rojo Díaz
- Sr. Juan Edgardo Lepe Motenegro, Consejero Regional
- Sr. Daniel Paredes González, Consejero Regional
- Jorge Jara Catalán
- Victor Torres Jeldes
- Sr. Antonio Ayala Abarca, Consejero Regional

C/c:

- Sr. René Lues Escobar, Secretario Ejecutivo CORE
- Expediente del Proyecto " "MODIFICACION AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VIÑA DEL MAR, SECTOR PETROLERAS LAS SALINAS" "
- Archivo CONAMA V, Región de Valparaíso



El documento original está disponible en la siguiente dirección url: <http://firma.e-seia.cl/24/1f/3d19563f3540863633d2f142bc94e3e593bb>