

De: Patricio Herman <patricioherman@hotmail.com>

Enviado: jueves, 29 de octubre de 2020 22:49

Para: Oficina Partes SEA Valparaíso <oficinapartes.sea.valparaiso@sea.gob.cl>

Asunto: Solicitud de Invalidación proyecto "Saneamiento de Terrenos Las Salinas".



ADVERTENCIA: REMITENTE EXTERNO

El remitente de este correo, es externo al Servicio de Evaluación Ambiental. Si no tiene certeza de su origen, por seguridad, NO abra archivos adjuntos y NO haga click en enlaces (puede verificar el destino de un enlace, pasando el cursor sobre éste). Ante sospechas o dudas, reporte al Centro de atención de usuarios (<https://contacto.sea.gob.cl>).

Estimados, por favor ingresar la solicitud de invalidación del asunto y 2 documentos mencionados en un otrosí.

Sírvase acusar recibo de este email.

Atentamente.

Patricio Herman Pacheco

EN LO PRINCIPAL: SOLICITA INVALIDACIÓN.
PRIMER OTROSÍ: ACOMPAÑA DOCUMENTOS.
SEGUNDO OTROSÍ: SUSPENSIÓN.
TERCER OTROSÍ: NOTIFICACIONES.

**DIRECTORA REGIONAL DEL
SERVICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL REGIÓN DE VALPARAÍSO
SECRETARIA COMISIÓN DE EVALUACIÓN REGIÓN DE VALPARAÍSO**

PATRICIO HERMAN PACHECO, jubilado, Run 4.554.781-7, por sí y en representación de la **FUNDACIÓN DEFENDAMOS LA CIUDAD**, Rut 65.834.350-5, ambos con domicilio en calle Seis Oriente, número ciento ochenta y nueve, Viña del Mar, al Sra Directora Regional del Servicio de Evaluación Ambiental de V Región en su calidad de Secretaria de la Comisión de Evaluación Región de Valparaíso, con respeto digo:

Encontrándome dentro de plazo y de conformidad a dispuesto en el artículo 53 de la Ley 19.880, sobre Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado (LBPA), venimos en solicitar la invalidación de la **Resolución Exenta N° 24 (RCA 24)**, de la Comisión de Evaluación de la Región de Valparaíso (CEA) fechada el 4 de septiembre de 2020, y que calificó ambientalmente favorable el Proyecto **“Saneamiento del Terreno Las Salinas”**, presentado por la sociedad Inmobiliaria Las Salinas Limitada, firmada por don Jorge Antonio Martínez Durán, Intendente Región de Valparaíso, en su calidad de Presidente de la Comisión de Evaluación Región de Valparaíso y por Doña Paola La Rocca Mattar, en su calidad de Directora Regional del Servicio de Evaluación Ambiental (SEA), Secretaria Comisión de Evaluación Región de Valparaíso, por ser contraria a derecho al adolecer de vicios legales que vulneran las disposiciones legales, reglamentarias e incluso – lo más relevante – constitucionales, debido a que dicha Resolución Exenta (RCA) adolece de vicios manifiestos y graves de legalidad e inconstitucionalidad que sólo pueden ser subsanados con la correspondiente invalidación, vicios a los cuales nos referiremos en el desarrollo de este escrito. Asimismo, se solicita por las mismas razones expuestas la invalidación de todo el procedimiento de evaluación ambiental que le sirve de fundamento, el que de acuerdo a las consideraciones que se expondrán debió concluir de manera desfavorable, según paso a exponer:

I. ANTECEDENTES PREVIOS:

Descripción del proyecto denominado “Saneamiento del Terreno Las Salinas”.

En la ficha del proyecto que figura en la página web del SEA, consta que el proyecto aludido contempla las actividades de remediación que se requieren para que el terreno no represente riesgos para la salud de las personas que ocupen o transiten por el Sitio, de acuerdo a lo establecido en el Plan Regulador Comunal (PRC) de Viña del Mar. Este saneamiento se realizará mediante un proceso de bioremediación de suelo y agua subterránea basado en una “Evaluación de Riesgo para la Salud Humana” (HHRA por sus siglas en inglés de *Human Health Risk Assessment*), metodología que

consideró los usos futuros potenciales permitidos (área verde, residencial, comercial y de equipamiento, entre otros) en el referido instrumento de planificación territorial.

El Proyecto tiene como objetivo el saneamiento del terreno Las Salinas mediante un proceso de biorremediación de suelos y aguas subterráneas, de modo que las concentraciones remanentes de los compuestos de interés no representen riesgo para la salud de las personas considerando el cumplimiento de las condiciones especiales y usos permitidos en el PRC de Viña del Mar (residencial, comercial, y de equipamiento).

Destaca en la ficha, que el proyecto, particularmente este EIA, desde una perspectiva urbanística tiene también como objetivo convertirse **en el estudio fundado**, aprobado por una autoridad competente, donde se establecen “**las obras de mitigación**” que permita eliminar la condición de riesgo establecida en el PRC de Viña del Mar, a través de su modificación del año 2008, denominada “Sector Petroleras Las Salinas”.

Ahora bien, sobre este aspecto y de manera más extensa, en la RCA 24 se describe **como objetivo general** el saneamiento del predio denominado “Las Salinas” (en adelante “el terreno”) por la existencia de suelos y aguas contaminadas principalmente por hidrocarburos debido a la operación de instalaciones previas de almacenamiento de combustibles y petroquímicos, desde el año 1919 hasta el año 2003. En los años 2001 y 2002, previo a la finalización de las operaciones, se realizaron diversas investigaciones en el suelo y en las aguas subterráneas, a través de las cuales se identificaron áreas impactadas por compuestos derivados de las actividades desarrolladas históricamente. A partir de los resultados de dichas investigaciones, incluyendo una Evaluación de Riesgo para la Salud Humana para diferentes usos, se definió un proyecto de remediación con actividades asociadas al primer metro de profundidad. Este proyecto fue ingresado al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA) el año 2002 a través del Estudio de Impacto Ambiental (EIA) “Proyecto Recuperación del Terreno Las Salinas”, siendo calificado ambientalmente favorable mediante la Res. Ex. N° 203/2004 (en adelante “RCA N° 203/2004”), de la Comisión Regional del Medio Ambiente (COREMA) Región de Valparaíso, modificada por la Resolución N° 524/2006 de la Dirección Ejecutiva de la Comisión Nacional del Medio Ambiente. La remediación asociada a este proyecto fue ejecutada entre los años 2009 y 2013, dejando habilitado la totalidad del sitio para el uso “parques y jardines” aprobado por la RCA N° 203/2004.

Agrega que el presente Proyecto plantea como objetivo el saneamiento del terreno mediante un proceso de remediación de suelos y aguas subterráneas, **adicional y complementario** al ejecutado entre los años 2009 y 2013, **para remediar aquellos sectores donde se detectó la presencia de hidrocarburos y otros compuestos químicos en concentraciones que exceden niveles de remediación específicos (Site Specific Clean Up Levels por su sigla en inglés, en adelante “SSCL”) establecidos para uso residencial del terreno mediante estándares de referencia obtenidos a través de una “Evaluación de Riesgo para la Salud Humana” (“HHRA”, por sus siglas en inglés de Human Health Risk Assessment).**

Y sigue, que el saneamiento se llevará a cabo mediante un proceso de biorremediación que considera la ejecución de tecnologías on-site, de modo que las concentraciones remanentes de los compuestos de interés (en adelante “CDI”) en dichos recursos alcancen los niveles de SSCL para uso residencial, basado en:

- a) Resultados de monitoreos de suelos y agua subterránea obtenidos por la ejecución de un programa de investigación ambiental ejecutado en el terreno entre los años 2015 y 2016 (en adelante “Plan de Muestreo 2015-2016”), complementado con campañas de muestreo adicionales de aguas subterráneas, en junio de 2016 y mayo de 2018, actualizando la

información para delimitar las áreas de suelo y de aguas subterráneas con presencia de contaminantes objeto del proyecto de saneamiento. En el EIA, Figura 1-8, se muestra la ubicación de los cuadrantes, pozos, sondajes y puntos de muestreo que se consideraron para los monitoreos señalados.

- b) Una “Evaluación de Riesgo para la Salud Humana” (en adelante “HHRA”, por sus siglas en inglés de Human Health Risk Assessment), metodología a través de la cual se definió, de forma cuantitativa, el riesgo potencial para un receptor de presentar efectos adversos a la salud debido a la exposición a un contaminante y mediante la cual se establecieron metas de remediación para el terreno, particularmente niveles de remediación específicos (Site Specific Clean Up Levels por su sigla en inglés, en adelante “SSCL”) para uso residencial.

También indica que a falta de normas de calidad de suelo en la legislación nacional, se consideró la utilización como norma de referencia italiana, en específico, el Decreto Legislativo n. 152, promulgado en abril de 2006, Norme in materia ambientale, Anexo 5, para las actividades del Tier 1 (primer nivel de evaluación de riesgo), en relación al criterio que se especifica para calidad de suelo y agua subterránea para uso residencial. La justificación de la utilización de la norma de referencia consideró la similitud orográfica (geomorfología) y climática entre Italia y Chile, entre otros aspectos que se detallan en la Adenda, respuesta observación 10a, página 20. Dadas las características del Proyecto, éste se ha dividido en dos etapas, en la Etapa 1 se remediará el paño Sur, por lo que en adelante se le denomina “Etapa 1 – Paño Sur”; y, en la Etapa 2 se remediará el paño Norte, por lo que en adelante se le denomina “Etapa 2 – Paño Norte”. Cada una de estas etapas tendrá una fase de construcción, en la cual se realizarán, principalmente, actividades de instalación de faenas y de preparación del paño respectivo; una fase de operación, en la que se llevarán a cabo, principalmente las actividades de biorremediación del suelo y del agua subterránea en el paño respectivo y, una fase de cierre que, principalmente, comprenderá el retiro de los equipos y la limpieza del terreno. Además, cada etapa se ejecutará en forma independiente, separada y secuencial de la otra, considerando que primero se llevará a cabo la Etapa 1 – Paño Sur y luego la Etapa 2 – Paño Norte. En el EIA, Figura 1-2, se muestran los paños en que se dividirá el terreno y que serán parte de cada etapa del Proyecto; y, en la Adenda Complementaria, Anexo A, el cronograma de ejecución del Proyecto.

Tipología principal, así como las aplicables a sus partes, obras o acciones.

Según la RCA 24, el Proyecto fue sometido a evaluación ambiental mediante un Estudio de Impacto Ambiental, correspondiendo a una actividad descrita en la Ley 19.300, artículo 10, literal o), que especifica: ***“o) Proyectos de saneamiento ambiental, tales como sistemas de alcantarillado y agua potable, plantas de tratamiento de aguas o de residuos sólidos de origen domiciliario, rellenos sanitarios, emisarios submarinos, sistemas de tratamiento y disposición de residuos industriales líquidos o sólidos”***. En particular, señala que el Proyecto se encuentra tipificado en el D.S. N° 40/2012 del Ministerio del Medio Ambiente (en adelante “Reglamento del SEIA”), artículo 3, literal o.11. correspondiente a: ***“o.11) Reparación o recuperación de áreas que contengan contaminantes, que abarquen, en conjunto, una superficie igual o mayor a diez mil metros cuadrados (10.000 m²)”***.

Evaluación ambiental del proyecto y RCA.

La evaluación ambiental del proyecto de que se trata fue declarado admisible mediante Resolución Exenta N° 347, de 12 de diciembre de 2018, que dio lugar a la tramitación ambiental del proyecto en todas sus etapas correspondiendo a la Dirección Regional del Servicio de Evaluación Ambiental de Valparaíso la administración, coordinación y tramitación, proyecto que fue calificado favorablemente por la Comisión de Evaluación Ambiental V Región, lo que motivó la dictación de la Resolución Exenta N° 24/2020.

En consecuencia es este acto, la Resolución de Calificación Ambiental (Resolución Exenta) N° 24, de 4 de septiembre de 2020, de la Comisión Evaluación Ambiental de la V Región, aquel respecto del cual como acto administrativo terminal del procedimiento de evaluación ambiental, se solicita la invalidación junto al procedimiento de evaluación y calificación mismo. Ello, en razón de que el acto terminal viciado se ampara en un procedimiento administrativo también viciado como se indicará más adelante, de lo cual, correspondía – según explicaremos – haberlo calificado desfavorablemente, de tal modo que dicha Comisión habría incurrido en falta de servicio en cuanto órganos del Estado por inobservancia del artículo 19 N° 8 inciso 1°, parte segunda, según el cual es deber del Estado velar para que el derecho a vivir en un medio ambiente libre de contaminación no sea afectado.

Plazo para presentar la solicitud de invalidación.

Al acto terminal que calificó favorablemente el proyecto aludido, así como el procedimiento administrativo que lo sustenta, se encuentran regulados por la Ley 19.880.

En ese sentido, destaca el resguardo de la legalidad de las actuaciones de la Administración frente a actos o procedimientos viciados entregando una atribución al órgano que dictó el acto viciado para dejarlo sin efecto, dentro del plazo legal de 2 años. El artículo 53 de la Ley 19.880, dispone: *“la Autoridad administrativa podrá, de oficio o a petición de parte, invalidar los actos contrarios a derecho,.....siempre que lo haga dentro de los dos años contados desde la notificación o publicación del acto”*.

Como complemento de lo anterior, cabe tener presente que el Acto Administrativo cuya invalidación se solicita es de fecha 4 de septiembre de 2020 y, a pesar, que es de aquellos actos que puede afectar a un número indeterminado de personas a los cuales le interesa su legalidad, no corre plazo alguno mientras no se cumpla con su notificación a través de la publicación en el Diario Oficial de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 19.880, por lo que es dable concluir a la luz de la normativa indicada, que de todas maneras este libelo ha sido presentado dentro de plazo.

Órgano administrativo.

De conformidad a lo dispuesto en el artículo citado 53 de la Ley 19.880 esta solicitud de invalidación se presenta ante ésta Comisión de Evaluación Ambiental de la V Región) en cuanto ha sido el órgano que dictó el acto administrativo que se impugna, a través del SEA en su calidad de

Acto y Procedimiento administrativo cuya invalidación se solicita.

El Acto Administrativo Terminal o Resolución cuya invalidación se solicita por el presente escrito, es la Resolución Exenta N° 24, de fecha 4 de septiembre de 2020, emanada de la Comisión de Evaluación Ambiental (CEA), en adelante la RCA que calificó favorablemente el proyecto “Saneamiento del Terreno Las Salinas”, ya singularizada anteriormente.

Asimismo, se solicita la invalidación de todo el procedimiento de evaluación y de calificación ambiental en atención a que la nulidad del acto terminal también afecta de ilegalidad al procedimiento administrativo que le sirve de fundamento.

En efecto, un acto administrativo son Las decisiones escritas que adopte la Administración se expresarán por medio de actos administrativos (art. 3 Ley 19.880) y el Procedimiento Administrativo es una sucesión de actos trámite vinculados entre sí, emanados de la Administración y, en su caso, de particulares interesados, que tiene por finalidad producir un acto administrativo terminal (art. 18 Ley 19.880).

Debido a esa estrecha vinculación, la nulidad de la RCA 24 trae consigo, necesariamente, la nulidad del Procedimiento Administrativo que lo sustenta.

Normas que habilitan y/o facultan a solicitar la invalidación.

La primera norma habilitante para los efectos de solicitar la invalidación de que da cuenta el presente escrito, es el artículo 53 de la Ley 19.880 prescribe que *"la Autoridad administrativa podrá, de oficio a petición de parte, invalidar los actos contrarios a derecho,....siempre que lo haga dentro de los dos años contados desde la notificación o publicación del acto"*.

Por su parte como fundamento Constitucional que habilita y justifica la solicitud del artículo 53 de la Ley 19.880 es el artículo 7 de la Carta Fundamental, que consagra el principio de legalidad.

Interés del solicitante.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley N° 19.300, Se consideran interesados en el procedimiento administrativo:

1. *Quienes lo promuevan como titulares de derechos o intereses individuales o colectivos.*
2. *Los que, sin haber iniciado el procedimiento, tengan derechos que puedan resultar afectados por la decisión que en el mismo se adopte.*
3. *Aquéllos cuyos intereses, individuales o colectivos, puedan resultar afectados por la resolución y se apersonen en el procedimiento en tanto no haya recaído resolución definitiva."*

El ***interés legítimo en la anulación*** dice relación con procedimientos contenciosos administrativos como es el Reclamo de Ilegalidad Municipal, donde existe una fase administrativa y otra judicial tal como ocurre en este caso, donde se dice que la presente solicitud de invalidación es la parte administrativa previa necesaria para reclamar al tribunal ambiental. En ese mismo sentido, la Excma Corte Suprema, de manera reiterada ha manifestado la distinción entre un recurso contencioso-administrativo de nulidad, denominado también ***“recurso por exceso de poder”***, distinto del denominado ***“recurso de plena jurisdicción”***, cuyo objeto es obtener la anulación de un acto administrativo, con efectos generales, ***bastando para tener legitimación, poseer un interés legítimo (Rol N° 7929-2012), como ocurre con este reclamación judicial que podría suceder a esta instancia administrativa.***

El interés legítimo en la anulación, sostiene nuestro máximo tribunal, es un concepto que puede abarcar tanto la afectación directa, determinante y grave del recurrente como aquellas hipótesis de afectación disminuida, pero requiriéndose siempre que exista una afectación (que en el caso del reclamo de ilegalidad, se traduce en que el acto municipal que ampara los permisos de edificación que la reclamante pretende su vigencia, ***“afecte el interés general de la comuna”***).

En el caso de autos, no cabe lugar a dudas que tenemos interés y legitimación activa, respectivamente, para ser considerados parte interesada en este procedimiento de invalidación, dado que los actos emanados de la Comisión de Evaluación de la Región de Valparaíso que se intenta dejar sin efecto permitirían la ejecución de un proyecto respecto del cual se alegan una serie de ilegalidades, que afectan el Medio Ambiente que pertenece a todos, tanto a los habitantes de la comuna de Viña del Mar, como a los habitantes de otras comunas.

Lo relevante hasta acá, dice relación con que esta parte solicitante tiene interés para iniciar y participar en el procedimiento de invalidación de que se trata, por cuanto tiene un interés legítimo en la anulación de la RCA 24/2020, según lo ha resuelto la Excma. Corte Suprema en causa Rol 9969-2015 (considerando 24°), en el sentido que ***constituyen intereses legítimos, por ejemplo, los que tienen las personas respecto de normas urbanísticas y medioambientales en la medida que le afecte de alguna forma***, de momento que este tipo de normas tiene como destinatarios a toda la comunidad.

II.- DEFICIENCIAS DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL EIA DE SANEAMIENTO DE TERRENOS LAS SALINAS.

1.- La remediación aprobada no contempló la evaluación ambiental de las actividades propias a desarrollarse en el predio.

En efecto, a través del Decreto Alcaldicio N° 10.949/2002, entró en vigencia la “Reformulación” del Plan Regulador Comunal de Viña del Mar, estableciendo la zonificación cuya misión fue de orientar el proceso urbano espacial de la evolución de la ciudad en el horizonte del Plan Regulador estimado en 15 años (Memoria Explicativa párrafo 3.2.2.).

En dicho instrumento se establecieron 4 tipos de zonas:

- a) las Zonas Urbanas que corresponden a la nueva zonificación propuesta dentro del límite urbano actual fijado por el Plan Regulador de 1980;
- b) la Zona de Extensión Urbana, existente;

c) las Áreas Especiales, dentro de las cuales se incluyen las Areas Verdes, el Borde Costero, las áreas ocupadas por los cementerios y las áreas en que se encuentran localizadas las instalaciones militares y establecimientos de las Fuerzas Armadas; y

d) Las Áreas correspondientes a los seccionales vigentes, ya sean comunales e Intercomunales.

La identificación de las zonas incluidas en cada uno de los tipos antes señalados y su relación con la zonificación de la **Situación Base**, llevó al municipio a proponer varias zonas agrupadas en tres grandes Zonas: **a)** Zonas Urbanas, **b)** Zonas de Extensión Urbana, y **c)** Áreas Especiales (graficadas en el respectivo Plano PR VM-01).

Para el caso que nos ocupa, resulta relevante encontrar dentro de las Zonas Urbanas aludidas, en el numeral 7, lo siguiente: *Los sectores en que el proceso de consolidación urbana que aún no se encuentra iniciado, como es el caso del área ocupada en la actualidad por las petroleras, frente a Av. Jorge Montt, Zona V6; y que no obstante fijarle usos del suelo, las condiciones mínimas de edificación deberán definirlas a través de Modificaciones al Plan Regulador.*”

Sin perjuicio que no resulta ajustado a derecho fijar usos de suelo y dejar las condiciones de edificación hacia el futuro, cuestión que se puede cuestionar a través de una acción de nulidad de derecho público, desde un punto de vista ambiental, dicha ZONA 6V no fue evaluada ambientalmente.

Finalmente, a pesar de todo lo expresado, en la Reformulación del PRC se asignó a los terrenos de que se trata (Ex Petroleras) como Zona V6 y se le asignaron los siguientes usos de suelo:

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. Area 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.”.

Como se puede apreciar, por un lado se fijan usos de suelo a los terrenos contaminados y, por otro, la definición de las condiciones de edificación se deja al futuro en una nueva modificación del PRC, lo que ocurrió a través de la Resolución de Calificación Ambiental (RCA) N° 357, de 3 de diciembre de 2007, normativa urbanística que fue promulgada en el Diario Oficial el día 20 de febrero de 2008, actualmente vigente y sin modificación posterior.

Respecto de los terrenos contaminados, cabe destacar que la aludida RCA 357/2007 eliminó la ZONA V6 y agregó al artículo 17 del Plan Regulador Comunal las ZONA E9a, Zona E9b y ZONA E9c, las que finalmente fueron aprobadas ambientalmente y promulgadas en el PRC respectivo. En otrosí Se acompaña la promulgación del PRC.

Los nuevos usos de suelo y condiciones de edificación, vigentes, establecen altura libre, posibilitando la construcción de megatorres de edificios, sumada a la alta densidad y constructibilidad aprobada.

A mayor abundamiento, hay que destacar que la propuesta de modificación del PRC que la Ilustre Municipalidad de Viña del Mar sometió a evaluación ambiental (DIA) establece en su memoria explica un párrafo 9 denominado Historia y configuración de los predios (ex Petroleras) y otro párrafo 10 denominado Definición del Área de Riesgo, que copio a continuación:

9.0. Historia y configuración de los predios.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Situación actual de los terrenos.

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

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

10. Definición del Área de Riesgo.

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

En dicha área de riesgo, denominada “Sector A.R.”, podrán otorgarse permisos de edificación, sólo una vez que se acredite la realización de estudios fundados elaborados por profesional especialista, incluida su evaluación de impacto ambiental con calificación favorable, que contemplen las medidas de mitigación necesarias para el normal funcionamiento de las actividades propias del proyecto a desarrollarse en él; y se hayan ejecutado las obras de mitigación en la forma establecida en dichos estudios, responsabilidad esta última que recae en el titular de cada uno de los proyectos de edificación que se solicite aprobar.

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

Resulta relevante en el párrafo 10 aludido, que podrán otorgarse permisos de edificación, sólo una vez que se acredite la realización de estudios fundados elaborados por profesional especialista, incluida su evaluación de impacto ambiental con calificación favorable, que contemplen las medidas de mitigación necesarias para el normal funcionamiento de las actividades propias del proyecto a desarrollarse en él; y se hayan ejecutado las obras de mitigación en la forma establecida en dichos estudios, responsabilidad esta última que recae en el titular de cada uno de los proyectos de edificación que se solicite aprobar.

En ese mismo sentido, la RCA 357/2007 aprobó agregar el artículo 38 de la Ordenanza propuesta por el municipio de Viña del Mar, precisamente en el artículo 38, que en su número 4 y 5 dispone lo siguiente:

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. Determinése 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.

En armonía con esas restricciones y exigencias, el artículo 38 aludido de la Ordenanza aprobado por la RCA 357/2007, dispuso para cada ZONA E9a, E9b y E9c, dispuso:

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.
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.
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.

Como se puede desprender del artículo 38.5 aludido, los terrenos objeto de la remediación aprobada exigen ciertos requisitos copulativos para autorizar proyectos por parte de la DOM respectiva, debiendo acreditarse la realización de estudios fundados elaborados por profesional especialista, incluida su evaluación de impacto ambiental con calificación favorable y lo más relevante, es que los mencionados estudios contemplen las medidas de mitigación necesarias para el normal funcionamiento de las actividades propias del proyecto a desarrollarse en él.

En armonía con ello, es conveniente recordar lo expuesto por el titular, que se lee de la ficha del proyecto en la página web del SEA, en el sentido que el proyecto (remediación), particularmente este EIA, desde una perspectiva urbanística tiene también como objetivo convertirse **en el estudio fundado**, aprobado por una autoridad competente, donde se establecen “las obras de mitigación” que permita eliminar la condición de riesgo establecida en el PRC de Viña del Mar, a través de su modificación del año 2008, denominada “Sector Petroleras Las Salinas”.

Dicho de otro modo, el proyecto de remediación que se acaba de aprobar constituye el estudio fundado establecido en la RCA 357/2007 y positivado en el artículo 38.5 aludido.

En consecuencia, la RCA 24 adolece de un vicio de ilegalidad insubsanable de momento que el Proyecto denominado SANEAMIENTO DEL TERRENO LAS SALINAS no contempló ni consideró en la evaluación ambiental las actividades propias del proyecto a desarrollarse en él, para lo cual debía acompañar a lo menos un anteproyecto inmobiliario a desarrollarse, como debía hacerlo, máxime que se afirmó por el titular que esta remediación tiene como objetivo convertirse en el estudio fundado establecido en la RCA 357/2007.

A mayor abundamiento, esta infracción constituye una flagrante infracción a la RCA 357/2007, actualmente vigente, que se está modificando o derogando de facto por la RCA 24, al margen del derecho.

Con todo, no se debe confundir el concepto de normas urbanística de uso de suelo con la actividad propia que desarrolle el titular, aspecto olvidado en la remediación, que no resulta posible evaluar el impacto de la medida de mitigación respecto de un proyecto concreto, como lo exige la RCA 357/2007.

2.- La remediación produce un impacto a las costumbres de vida que no fue debidamente evaluada.

En efecto, el proyecto aprobado mediante la RCA 24 produce un efecto característica y circunstancia del artículo 11 letra c) de la Ley 19.300, que la RCA 24 no se hizo adecuadamente del impacto que causará a las costumbres de vida de la población, en virtud de la relación que los habitantes del sector Santa Inés tiene con el PARQUE Costero, al cual acceden a través de una vía existente entre los terrenos contaminados.

Sin bien es relevante los tiempos de traslado de las personas para acceder al PARQUE COSTERO, no es menos relevante, que una vez que se instalen las faenas y la remediación esté en plena ejecución, existirá un justo motivo para no transitar por esa vía existente para llegar y volver al PARQUE COSTERO, incluso, algunos ya no visitarán dicho Parque, impacto que no fue debidamente evaluado y de existir medidas, tampoco pueden ser consideradas como adecuadas.

Pero el impacto no solo se produce en los vecinos de Santa Inés, sino que también a los demás habitantes de la comuna de Viña del Mar y sus visitantes que tiene como costumbre de vida visitar el Parque Costero y una vez que se inicie la instalación de faenas y se ejecute la remediación, ya no asistirán al PARQUE, por temor razonable y legítimo a los contaminantes

En consecuencia, la RCA 24 no se hace cargo adecuadamente al no detectar este impacto o a subvalorarlo.

Muestra de aquello, es que la RCA en la página 69, sólo hace referencias a tránsito y tiempos de desplazamiento, pero olvida la afectación a las costumbres de grupos humanos en relación al PARQUE COSTERO, del cual no van poder disfrutar porque no hay ninguna medida de mitigación al respecto.

3.- Respecto de la determinación y justificación del Área de Influencia (AI)

El Decreto 40 que “Aprueba el reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental”, vigente desde el 24 de diciembre del 2013, define en su artículo 2, literal a) al área de influencia como:

El área o espacio geográfico, cuyos atributos, elementos naturales o socio culturales deben ser considerados con la finalidad de definir si el proyecto o actividad genera o presenta algunos de los efectos, características o circunstancias del artículo 11 de la Ley, o bien para justificar su inexistencia de dichos efectos, características o circunstancias.

Con lo dicho en el párrafo anterior, no cabe lugar a dudas que el proyecto aprobado mediante la RCA 24 no ha determinado adecuadamente el Area de Influencia, lo que afecta su validez y justifica su anulación.

A mayor abundamiento, la Guía para la Descripción del AI en el SEA (2017) establece además que la definición de AI, según el artículo 2 del RSEIA, no sólo limita el concepto de espacio geográfico al espacio terrestre, sino a los elementos presentes en dicho espacio que sean receptores del impacto que se provoque.

En ese sentido, serán los siguientes elementos del medio ambiente los que el SEA considera como protegidos para la determinación del AI.

- Salud de la población
- Recursos naturales renovables, incluidos suelo, agua y aire;
- Sistemas de vida y costumbres de grupos humanos;
- Poblaciones, recursos y áreas protegidas, sitios prioritarios para la conservación de la biodiversidad, humedales protegidos, glaciares y el valor ambiental del territorio;
- Valor paisajístico y turístico de una zona;
- Patrimonio cultural protegido y no protegido

A mayor abundamiento, **el literal e) del artículo 18 del RSEIA** establece cuales son los contenidos que se deben tener presentes al momento de describir el AI, los cuales son resumidos por la guía antes mencionada en los siguientes:

- Medio físico
 - Ecosistemas terrestres
 - Ecosistemas acuáticos continentales
 - Ecosistemas marinos
- Patrimonio cultural
- Paisaje
- Áreas protegidas y sitios prioritarios para la conservación
- Uso del territorio
- Medio humano
- Proyectos o actividades que cuenten con resolución de calificación ambiental vigente.

Si bien estos contenidos, en el artículo citado se refiere a los contenidos de un EIA; según lo menciona la Guía: *estos se consideran para realizar la descripción general del AI tanto en una DIA con un EIA, en lo que corresponda.*

De este modo es necesario contar con la información de cada uno de los elementos del medio ambiente que serán receptores (criterio 7), determinando la condición en que ellos se encuentran y evaluando su afectación por la ejecución del proyecto o las actividades en su condición más desfavorable (criterio 8) para luego evaluar cualitativa y cuantitativamente el impacto (criterio 9) según las consideraciones y criterios establecidos en los artículos 5 al 10 del RSEIA (criterio 10).

Así entonces, se entiende que el AI de un proyecto o actividad será aquella donde se generan los efectos, características o circunstancias (ECC) del artículo 11 de la Ley 19.300, la cual debe quedar delimitada en términos espaciales y justificada a través de información que la explique y fundamente (criterio 12) para cada elemento del medio ambiente que se afecte significativamente (criterio 13 y 14) por las partes, obras y acciones del proyecto o actividad (criterio 15).

En definitiva, la determinación del AI considera el espacio geográfico donde los elementos del medio ambiente serán los receptores de aquellos impactos significativos producidos por las partes, obras y acciones del proyecto (criterio 16).

III.- NORMAS LEGALES INFRINGIDAS.

Para no hacer repeticiones innecesarias, además de las infracciones a las normas legales citadas anteriormente y otras que se pueda detectar durante este procedimiento de invalidación, durante la evaluación ambiental y la RCA 11/2020 de que se trata, se han infringido y desatendido, de la manera expuesta en los párrafos anteriores, las siguientes normas legales

1.- Artículo 6º de la Constitución Política de la República: Los órganos del Estado deben someter su acción a la Constitución y a las normas dictadas conforme a ella, y garantizar el orden institucional de la República.

Los preceptos de esta Constitución obligan tanto a los titulares o integrantes de dichos órganos como a toda persona, institución o grupo.

La infracción de esta norma generará las responsabilidades y sanciones que determine la ley.

2.- Artículo 7º de la Constitución Política de la República: Los órganos del Estado actúan válidamente previa investidura regular de sus integrantes, dentro de su competencia y en la forma que prescriba la ley.

Ninguna magistratura, ninguna persona ni grupo de personas pueden atribuirse, ni aun a pretexto de circunstancias extraordinarias, otra autoridad o derechos que los que expresamente se les hayan conferido en virtud de la Constitución o las leyes.

Todo acto en contravención a este artículo es nulo y originará las responsabilidades y sanciones que la ley señale.-

3.- Artículo 19 de la Constitución Política de la República: La Constitución asegura a todas las personas:

8º El derecho a vivir en un medio ambiente libre de contaminación. Es deber del Estado velar para que este derecho no sea afectado y tutelar la preservación de la naturaleza.

La ley podrá establecer restricciones específicas al ejercicio de determinados derechos o libertades para proteger el medio ambiente;

26º.- La seguridad de que los preceptos legales que por mandato de la Constitución regulen o complementen las garantías que ésta establece o que las limiten en los casos en que ella lo autoriza, no podrán afectar los derechos en su esencia, ni imponer condiciones, tributos o requisitos que impidan su libre ejercicio.

4.- Artículo 2º ley 18.575: Los órganos de la Administración del Estado someterán su acción a la Constitución y a las leyes. Deberán actuar dentro de su competencia y no tendrán más atribuciones que las que expresamente les haya conferido el ordenamiento jurídico. Todo abuso o exceso en el ejercicio de sus potestades dará lugar a las acciones y recursos correspondientes.

Hasta ahora, la contravención de estas normas de la manera expuesta precedentemente y que aparecen en la Res Ex 11/2020 constituyen una evidente falta al principio de legalidad positivado en dicha normativa.

5.- Artículo 1°, LEY 19.300: El derecho a vivir en un medio ambiente libre de contaminación, la protección del medio ambiente, la preservación de la naturaleza y la conservación del patrimonio ambiental se regularán por las disposiciones de esta ley, sin perjuicio de lo que otras normas legales establezcan sobre la materia.

6.- Artículo 11, Ley 19.300: Los proyectos o actividades enumerados en el artículo precedente requerirán la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental, si generan o presentan a lo menos uno de los siguientes efectos, características o circunstancias:

Reasentamiento de comunidades humanas, o alteración significativa de los sistemas de vida y costumbres de grupos humanos;

Artículo 16 inciso final, ley 19.300: El Estudio de Impacto Ambiental será aprobado si cumple con la normativa de carácter ambiental y, haciéndose cargo de los efectos, características o circunstancias establecidos en el artículo 11, propone medidas de mitigación, compensación o reparación apropiadas. En caso contrario, será rechazado.

7.- Artículo 2 Reglamento Ley 19.300: Definiciones. Para los efectos de este Reglamento se entenderá por:

a) Área de influencia: El área o espacio geográfico, cuyos atributos, elementos naturales o socioculturales deben ser considerados con la finalidad de definir si el proyecto o actividad genera o presenta alguno de los efectos, características o circunstancias del artículo 11 de la Ley, o bien para justificar la inexistencia de dichos efectos, características o circunstancias.

8.- Artículo 12 de la Ley 19.300: Los estudios de Impacto Ambiental considerarán las siguientes materias:

- a) Una descripción del proyecto o actividad;
- b) La descripción de la línea de base, que deberá considerar todos los proyectos que cuenten con resolución de calificación ambiental, aún cuando no se encuentren operando.
- c) Una descripción pormenorizada de aquellos efectos, características o circunstancias del artículo 11 que dan origen a la necesidad de efectuar un Estudio de Impacto Ambiental.
- d) Una predicción y evaluación del impacto ambiental del proyecto o actividad, incluidas las eventuales situaciones de riesgo. Cuando el proyecto deba presentar un Estudio de Impacto Ambiental por generar alguno de los efectos, características o circunstancias señaladas en la letra a) del artículo 11, y no existiera Norma Primaria de Calidad o de Emisión en Chile o en los Estados de referencia que señale el Reglamento, el proponente deberá considerar un capítulo específico relativo a los potenciales riesgos que el proyecto podría generar en la salud de las personas.
- e) Las medidas que se adoptarán para eliminar o minimizar los efectos adversos del proyecto o actividad y las acciones de reparación que se realizarán, cuando ello sea procedente;
- f) Un plan de seguimiento de las variables ambientales relevantes que dan origen al Estudio de Impacto Ambiental, y
- g) Un plan de cumplimiento de la legislación ambiental aplicable.

9.-Artículo 41, inciso 4, ley 19.880: Contenido de la resolución final. Las resoluciones contendrán la decisión, que será fundada. Expresarán, además, los recursos que contra la misma procedan, órgano administrativo o judicial ante el que hubieran de presentarse y plazo para interponerlos, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar cualquier otro que estimen oportuno.

10.- Artículo 11, Ley 19.880. Principio de imparcialidad. La Administración debe actuar con objetividad y respetar el principio de probidad consagrado en la legislación, tanto en la substanciación del procedimiento como en las decisiones que adopte.

Los hechos y fundamentos de derecho deberán siempre expresarse en aquellos actos que afectaren los derechos de los particulares, sea que los limiten, restrinjan, priven de ellos, perturben o amenacen su legítimo ejercicio, así como aquellos que resuelvan recursos administrativos.

Las infracciones las normas transcritas y en la forma expuesta en este libelo son de tal entidad que revisten el carácter de esencial no subsanable.

11.- Resolución de Calificación Ambiental N° 357/2007.

12.- Decreto Alcaldicio N° 1871, de 2008, que promulgó la Modificación al Plan Regulador de Viña del Mar, sector Las Petroleras.

IV OTROS VICIOS ESENCIALES.

1.- Principio de legalidad y preventivo.

Sin perjuicio de las infracciones a la normativa ambiental que inciden en la legalidad del de la Res Ex N° 24/2020 y el procedimiento de evaluación de la misma, descritos en acápite anteriores, conviene destacar la contravención a dos principios fundamentales en torno a los cuales descansa el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, y cuya observancia es fundamental para la eficacia del instrumento de gestión y para la no afectación del derecho a vivir en un medio ambiente libre de contaminación.

Estos son, el principio de legalidad (que rige a todos los actos de los organismos del Estado) y principio preventivo en el cual se sustenta el Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

El **principio de legalidad** se encuentra consagrado en el artículo 7 de la Constitución Política de la República que dispone: *“Artículo 7º.- Los órganos del Estado actúan válidamente previa investidura regular de sus integrantes, dentro de su competencia y en la forma que prescriba la ley. Ninguna magistratura, ninguna persona ni grupo de personas pueden atribuirse, ni aun a pretexto de circunstancias extraordinarias, otra autoridad o derechos que los que expresamente se les hayan conferido en virtud de la Constitución o las leyes.*

Todo acto en contravención a este artículo es nulo y originará las responsabilidades y sanciones que la ley señale.”

Por su parte el **principio preventivo** es la esencia del instrumento de gestión ambiental SEIA. La importancia de este principio ha sido reconocida por la jurisprudencia de nuestros tribunales de justicia, y en especial por jurisprudencia reciente de nuestra Corte Suprema, al efecto, se citan los fallos “Central Castilla”, de fecha 28 de agosto de 2012 en autos rol 1960-2012, y “Hotel Punta Piqueros de Concón”, de fecha 2 de mayo de 2013 en autos rol 3918-2012.

Dentro de la doctrina nacional se reconoce al SEIA *“como un instrumento preventivo de control sobre proyectos determinados, lo que en definitiva se traduce en una limitación y un aseguramiento, a la vez, para la realización de actividades económicas (...). “En realidad lo que se busca a través del SEIA es la descripción, examen, y valoración del impacto ambiental que se prevé ocasionará la actividad o*

proyecto, independiente de si tales impactos han sido regulados o no (...)" (Bermúdez, Fundamentos del Derecho Ambiental, p.190).

Por tanto, el SEIA persigue asegurar que se obtenga una información temprana y adecuada sobre las probables consecuencias ambientales del desarrollo del proyecto, alternativas posibles y medidas para mitigar el daño.

En consecuencia, en virtud de estos principios y normas invocadas en este escrito, procede acoger la presente solicitud de invalidación y dejar sin efecto la Resolución Exenta N° 24/2020 y el procedimiento administrativo que le sirvió de fundamento.

2.- Motivación del acto administrativo.

Sin perjuicio de las infracciones anteriores, es oportuno recordar que constituye uno de los elementos del acto administrativo, la motivación del mismo, pues a través de ella se exteriorizan las razones que han llevado a la Administración a dictarlo, **exigencia que se impone en virtud del principio de legalidad** y el acto que contraviene la debida motivación, sin lugar a dudas que incurre en una infracción al principio de legalidad.

En efecto, en nuestro ordenamiento jurídico, la Ley N° 19.880, que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado, consagra los principios de transparencia y publicidad, en cuanto permite y promueve el conocimiento del contenido y fundamentos de las decisiones que adopten los órganos de la Administración del Estado, calidad que precisamente detenta el organismo demandado. Es así como el artículo 11 inciso segundo del referido texto legal, previene la obligación de motivar en el mismo acto administrativo la decisión, los hechos y fundamentos de derecho que afecten los derechos o prerrogativas de las personas. A su turno, también el artículo 41 inciso cuarto del aludido texto legal dispone que "las resoluciones que contenga la decisión, serán fundadas". Proceder que, por lo demás, se hace enteramente exigible por mandato del artículo 8° de la Constitución Política de la República.

Como se ha venido razonando, la Resolución Exenta N° 24/2020 y el procedimiento que la ampara, carecen de esa adecuada motivación debido a que hace suyo las imprecisiones y metodologías deficientes en su dictación, y por lo tanto, infringe el principio de legalidad aludido lo que también se relaciona con el correcto ejercicio de las potestades que le corresponde a órgano que dictó el acto, siendo procedente dejarla sin efecto.

POR TANTO, en mérito de lo expuesto y normas constitucionales y legales citadas, **RUEGO A USTED**, declarar admisible la presente solicitud de invalidación, tramitarla de conformidad con lo dispuesto en la ley 19.880, dar audiencia a los interesados, y en definitiva acogerla, declarando la invalidación del acto administrativo terminal correspondiente a la Resolución Exenta N° 24, de la **Comisión de Evaluación Región de Valparaíso**, de fecha 4 de septiembre de 2020, que calificó ambientalmente favorable de forma favorable el Proyecto de "**Saneamiento del Terreno Las Salinas**", por ser contraria de derecho al adolecer de las infracciones legales y vicios esenciales descritos en este libelo y, en definitiva, dejarla sin efecto o declarar su nulidad conforme a las facultades de invalidación contempladas en el artículo 53 de la Ley 19.880, así como también a todo el procedimiento de evaluación y calificación ambiental

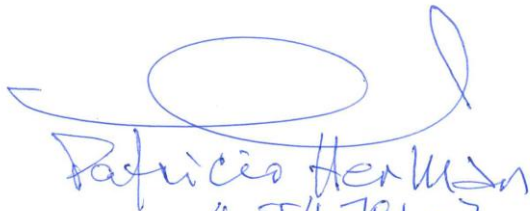
PRIMER OTROSÍ: Ruego a Usted, tener por acompañados los siguientes documentos:

1.- Copia de RCA 357/2007

2- Copia de Modificación del PRC de Viña del Mar, del año 2008.

SEGUNDO OTROSÍ, Ruego a Usted que de conformidad a lo señalado en el artículo 57 de la ley 19.880 se sirva decretar la suspensión de la ejecución de la RCA impugnada por cuanto ésta pudiere causar daño irreparable o hacer imposible el cumplimiento de lo que se resolviera, en caso de acogerse la presente solicitud de invalidación. Asimismo, se solicita suspender la tramitación de cualquier recurso de reclamación en contra de la RCA cuya invalidación se solicita mientras no se resuelva la presente solicitud, a fin de evitar decisiones contradictorias. Con todo, conforme al artículo 32 de la Ley 19.880, solicito se sirva decretar la suspensión de los efectos de la resolución cuestionada, ya que el daño ambiental puede ser irreparable y así asegurar la eficacia de la decisión que pudiere recaer.

TERCER OTROSÍ: Ruego a Usted, se sirva notificar las resoluciones adoptadas en este procedimiento al correo electrónico patricioherman@hotmail.com.


Patricio Herman
4.554.781-7

Por sí y p.p.

**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	

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	
Punto F	
Intersección de la Línea Oficial Norte de calle Prolongación 19 Norte con Línea Oficial Poniente de Camino Internacional	
Punto G	
Intersección de la Línea Oficial Poniente de vía de servicio del Camino Internacional, con la línea Oficial Sur de calle 20 Norte	
Punto H	
Intersección de la Línea Oficial Sur de calle 20 Norte, con el deslinde Oriente de predio Rol de avalúo actual N° 263-6	
Punto I	
Intersección de la prolongación hacia el Sur de la Línea del deslinde Poniente de predio Rol de avalúo actual N° 276, con la línea que delimita el Sur de calle 18 Norte con el área verde existente.	
Punto J	
Intersección de la prolongación de la Línea Oficial Sur de calle 18 Norte con la Línea Oficial Oriente de la Av. Jorge Montt.	
	<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>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>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>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>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>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>

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:

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

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. Determinése 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. **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:**

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 cierre 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 **Coeficiente 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 **Coeficiente 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 existen	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 (P) Balneario Salinas</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
- Víctor 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>

Municipalidades

MUNICIPALIDAD DE VIÑA DEL MAR

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

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

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

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

Decreto:

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

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

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

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

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

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

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

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

Decreto:

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

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

Anexo 2

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

ÍNDICE

A. Memoria.

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

B. Documentos Anexos.

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

1. Introducción.

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

Según lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en el Plan Intercomunal Valparaíso y el Plan Regulador Comunal, las actividades productivas 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.

2. Antecedentes del desarrollo del estudio y normativa vigente.

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

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

3. Tendencia de desarrollo del sector.

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

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

4. Delimitación del área del estudio.

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

5. Objetivos del estudio.

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

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

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

6. Urbanización.

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

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

7. Usos de suelo y normas de edificación propuestas.

7.1. Zonificación.

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

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

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

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

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

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

7.1.2. Situación de interioridad, Zona E9b.

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

7.1.3. Situación de meseta, Zona E9c.

Corresponde a franja de terreno, de ancho variable, que incluye parte de la curva de nivel + 30 m.s.n.m., y la meseta, emplazada entre la ladera del cerro y el límite Oriente de este estudio. La accesibilidad a estos terrenos es difícil, situación que determina condiciones de interioridad, orientando a establecer preferentemente actividades de tipo residencial y de equipamiento menor. Los usos de suelo varían en la clase de equipamiento comercio, permitiendo locales comerciales, estaciones o centros de servicio automotor, restaurantes y fuente de soda.

7.1.4. Otras consideraciones.

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

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

7.2. Condiciones de Edificación.

7.2.1. Superficie Predial.

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

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

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

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

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

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

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

7.2.3. Antejardines y Áreas Ajardinadas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Circulaciones, Vialidad.

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

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

8.1. En sentido Oriente - Poniente:

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

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

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

8.2. En sentido Norte - Sur.

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

9.0. Historia y configuración de los predios.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Situación actual de los terrenos.

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

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

10. Definición del Área de Riesgo.

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

En dicha área de riesgo, denominada "Sector A.R.", podrán otorgarse permisos de edificación, sólo una vez que se acredite la realización de estudios fundados elaborados por profesional especialista, incluida su evaluación de impacto ambiental con calificación favorable, que contemplen las medidas de mitigación necesarias para el normal funcionamiento de las actividades propias del proyecto a desarrollarse en él; y se hayan ejecutado las obras de mitigación en la forma establecida en dichos estudios, responsabilidad esta última que recae en el titular de cada uno de los proyectos de edificación que se solicite aprobar.

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

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

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

"CAPÍTULO VII.-

"Sector Petroleras Las Salinas"

Artículo 35. Establécese un nuevo trazado urbano y normas de urbanización, uso de suelo y edificación en el sector comprendido en la zona V6, entre 18 Norte y 25 Norte y entre Av. Jorge Montt y Camino Internacional; según se delimita en el artículo siguiente:

Artículo 36: El área sobre la cual se aplican las presentes disposiciones corresponde al territorio inscrito en la poligonal cerrada que une los puntos A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-A; graficada en el Plano MPRC PLS/01, complementario.

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

Punto	Tramo
Punto A Se ubica en la Línea Oficial Oriente de la Av. Jorge Montt distante 10 metros al Norte del vértice Nor-Poniente del predio Rol de avalúo actual N° 324-2	Tramo A - B Línea recta que une los puntos A y B, paralela a 10 metros al Norte del deslinde Norte del predio Rol de avalúo actual N° 324-2
Punto B Punto ubicado a diez metros al Norte del vértice Nor-Oriente, en la prolongación del límite Oriente del predio Rol de avalúo actual N° 324-2.	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 Intersección de la Línea Oficial Norte de calle Prolongación 19 Norte con la línea del deslinde Oriente del predio Rol de avalúo actual N° 324-4	Tramo E-F Línea que une los puntos E y F, coincidente con la Línea Oficial Norte de la Calle Prolongación 19 Norte

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

Artículo 37: Definiciones:

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

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

Artículo 38: Áreas de Riesgo o de Protección.

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

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

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

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

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

Punto	Descripción coordenadas		Tramo	Descripción
	Datum WGS 84	Proyección UTM		
	X	Y		
L	262.090,94.-	6.345.676,85.-		
M	262.129,38.-	6.345.661,51.-	L-M	Línea recta que une los puntos L y M
N	262.148,30.-	6.345.576,25.-	M-N	Línea sinuosa coincidente con el límite del área del estudio, que une los puntos M y N.
O	262.116,88.-	6.345.558,14.-	N-O	Línea recta que une los puntos N y O.
P	262.036,83.-	6.345.593,29.-	O-P	Línea recta que une los puntos O y P.
Q	262.033,69.-	6.345.646,52.-	P-Q	Línea recta que une los puntos P y Q.
			Q-L	Línea sinuosa que une los puntos Q y L.

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

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

38.3. Circuito de Miradores.

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

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

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

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

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

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

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

Pto.	Descripción	Tramo	Descripción
U	Intersección de línea Oficial Oriente de Av. Jorge Montt con deslinde Norte del predio rol de avalúo actual 324-2.		
V	Vértice formado por la intersección del límite Norte con el límite Oriente del predio rol de avalúo actual N° 324-2.	U-V	Línea recta que une los puntos U y V, coincidente con el deslinde Norte del predio rol de avalúo actual N° 324-2.
W	Intersección de la prolongación de la línea del deslinde Oriente del predio rol de avalúo actual N° 324-3, con la Línea Oficial Sur de calle 19 Norte.	V-W	Línea quebrada que une los puntos V y W, coincidente con el deslinde de los predios rol de avalúo actual N° 324-2; N° 324-6 y N° 324-3 y su prolongación hasta interceptar la línea Oficial Sur de Calle 19 Norte.
X	Intersección de la Línea Oficial Sur de calle 19 Norte, con un tramo del deslinde Oriente del predio rol de avalúo actual N° 263-6.	W-X	Línea que une los puntos W y X, coincidente hacia el Oriente con parte de Línea Oficial Sur de Calle 19 Norte.
Y	Vértice formado por la intersección del límite Oriente con el límite Sur del predio rol de avalúo actual N° 263-6.	X-Y	Línea quebrada que une los puntos X e Y, coincidente con el deslinde Oriente del predio rol de avalúo actual N° 263-6.
Z	Intersección del deslinde Sur del predio rol de avalúo actual N° 263-2, con la Línea Oficial Oriente de la Avenida Jorge Montt.	Y-Z	Línea quebrada que une los puntos Y y Z, coincidente con los frentes Sur de los predios rol de avalúo actual N° 263-6 y N° 263-2.
		Z-U	Línea recta que une los puntos Z y U, coincidente con la Línea Oficial Oriente de la Avenida Jorge Montt, a partir de la Línea Oficial Norte de calle 18 Norte.

El área individualizada, se denomina "Sector A.R." y corresponde a un sector no edificable debido a la presencia de contaminantes en el suelo, en niveles o concentraciones tales que pueden constituir un riesgo a la salud de las personas y a la calidad de vida de la población,

de acuerdo a lo determinado por el "Estudio para declarar Zona de Riesgo", que forma parte de la memoria de esta modificación del PRC.

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

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

Artículo 39: Vialidad.

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

39.1. Las vialidades siguientes están incluidas en el "Listado Vialidad Estructurante", propuestas en el artículo 20 de esta Ordenanza y se modifica el estándar y ancho de la faja de cada una, respecto de lo establecido en el D.A. 10.949/02 en dicho listado, de la siguiente manera:

1. Prolongación Avenida Libertad Norte, (proyectada) (C-16.1): Ancho entre líneas oficiales 25 metros, en tramo entre 18 Norte y 25 Norte. Su estándar corresponde al de vía colectora de acuerdo a la clasificación establecida por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Las aceras contarán con área verde arborizada. El ensanche considerado se aplica conforme al artículo 19 de esta Ordenanza (aprobada por D.A. 10.949/02).
- Calle 25 Norte (proyectada) (C-16.2): Ancho entre líneas oficiales 20 metros, en tramo entre Av. Jorge Montt y Prolongación Av. Libertad Norte. Su estándar corresponde al de vía colectora de acuerdo a la clasificación establecida por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Las aceras contarán con área verde arborizada. El eje de la calzada coincidirá con el deslinde entre los predios Rol N° 324-2 y la propiedad del Fisco-Armada.

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

1. Calle 18 Norte: Ancho entre líneas oficiales 20 metros medidos a partir de la Línea Oficial Sur, existente de calle 18 Norte, en tramo entre Av. Jorge Montt y la proyección de Av. Libertad Norte. Su estándar corresponde al de vía colectora, de acuerdo a la clasificación establecida por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Las aceras contarán con área verde arborizada.
2. Calle 19 Norte. Su estándar corresponde al de vía colectora, de acuerdo a la clasificación establecida por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Las aceras contarán con área verde arborizada.

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

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

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

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

1. Faja de Reserva Camino Cornisa: Vía de ancho entre líneas oficiales 15 metros; en tramo entre las calles 24 Norte y 19 Norte existentes en curva de nivel + 40 msnm aproximadamente. Su estándar corresponde al de vía colectora de acuerdo a la clasificación establecida por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. La presente vía conforma para vial con la vía de servicio existente, paralela a Camino Internacional. Par vial, Calles 1 y 2: Ancho entre líneas oficiales 15 metros, en tramo entre Av. Jorge Montt y prolongación Av. Libertad Norte. Su estándar corresponde al de vías colectoras, de acuerdo a la clasificación establecida por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
3. Prolongación Calle 23 Norte: Ancho entre líneas oficiales 15 metros mínimo, 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 obras y de urbanización que se presenten a la Dirección de Obras en las Zonas E 9a, E 9b, y E 9c, resolver los accesos a los predios desde las vías públicas y los aspectos funcionales de los nuevos cruces viales, los que se ejecutarán conforme a lo previsto en el Manual de Vialidad Urbana y en el Estudio de Impacto Vial correspondiente.

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

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

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

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

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

ZONA E 9a.

1. Usos de Suelo

1.1 Usos Permitidos

1.1.1 Residencial:

Vivienda

Hospedaje: Hoteles y Apart-hoteles

1.1.2 Equipamiento:

Comercio: todos excepto los prohibidos.

En el caso de supermercados y multiendas deberán tener una superficie inferior a 2.000 m²

Culto y Cultura,

Deporte,

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

Servicios.

1.1.3 Espacio Público: Vialidad: Sistema vial y peatonal

1.1.4 Área Verde: Áreas Libres, Parques, Plazas.

1.2.1 Usos Prohibidos: Todos los no indicados anteriormente.

Además, se prohíben expresamente en el uso de suelo de Equipamiento, los siguientes:

Clase Comercio: Estación de servicio automotor, Centro de servicio automotor, Venta de vehículos livianos, Venta de combustible líquido envasado, Venta de combustible gaseoso envasado, Botillería, Depósito de licores.

Clase Cultura: Centros de difusión de medios de comunicación tales como canales de televisión, radio y prensa escrita.

2 Condiciones de Subdivisión y Edificación.

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

2.1 Superficie predial mínima:

Para todos los usos de suelo anteriores: 1.250 m²

2.2 Coeficiente máximo de ocupación del suelo:

• Para zócalo (1°, 2° y 3° piso) 0.70

• En pisos superiores, sobre los 11 metros del zócalo: 0.25

• Para el resto de las edificaciones: 0.25

2.3 Coeficiente máximo de constructibilidad:

En terrenos de superficie inferior a 2.000 m² inclusive: 2.0

En terrenos de superficie mayor a 2.000 m²: 2.5

En proyectos que incluyan uso hotelero: 3.0

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

2.4 Tipo de agrupamiento:

Sólo se consulta edificación aislada, no se permite adosamiento.

2.5 Altura máxima:

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

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

2.6 Distanciamientos y rasantes:

Distanciamientos:

• Zócalo, distanciamiento a predios vecinos, mínimo 5 metros.

• Edificación aislada, distanciamiento a predios vecinos, mínimo 16 metros.

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

2.7 Antejardín:

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

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

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

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

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

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

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

Altura máxima de cierro 2 metros.

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

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

- 2.8 Áreas para jardines:
Un mínimo de 30%, del predio total a nivel del suelo natural deberá destinarse como área para jardín con cobertura vegetal, para el caso de construcciones subterráneas deberá disponerse una capa vegetal con espesor mínimo de 60 centímetros, debiendo expresarse esta condición en el cálculo estructural del proyecto.
- 2.9 Densidad neta: 1.200 habitantes por hectárea.
- 2.10 Estacionamientos:
Según se establece en el capítulo V y Tabla de Dotaciones Mínimas de Estacionamiento Vehicular de la Ordenanza del Plan Regulador Vigente mediante Decreto Alcaldicio N° 10.949/02. Sin perjuicio de lo anterior, los predios con frente a dos vías deberán acceder preferentemente a la vialidad de menor jerarquía.
- 2.11 Los establecimientos hoteleros asimilarán al uso de suelo equipamiento, los recintos públicos complementarios al alojamiento, tales como: Restaurante, salas de eventos, centros de convenciones, gimnasios, piscinas, etc. Los que se normarán de acuerdo a lo establecido para las normas propias del equipamiento que establece esta Ordenanza.
3. Restricción para Edificar, Sector A.R.: La Zona E9a se emplaza en el "Sector A.R." de acuerdo a lo establecido en el artículo 38 punto 4, del Capítulo VII, "Sector Petroleras Las Salinas", y a lo graficado en plano MPRC PLS/01. Por lo tanto, en esta zona, los Permisos de Edificación, podrán otorgarse una vez que se acredite el cumplimiento de lo establecido en el artículo 38 punto 5, del Capítulo VII, "Sector Petroleras Las Salinas", de la presente Ordenanza.
4. Urbanización.
- 4.1. Áreas Verdes. Las cesiones de áreas verdes por predio, exigibles de acuerdo al Capítulo 2, del Título 2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, deberán proveerse en lotes unitarios de superficie equivalente como mínimo al 7% de un máximo de 10% exigido por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el diseño, configuración y dimensión de los deslindes deberá ser aprobado previa presentación de anteproyecto paisajístico ante la Dirección de Obras Municipales, el porcentaje restante será de libre disposición. Las características de estas áreas serán las establecidas en el artículo 5 de la Ordenanza del Plan Regulador vigente (aprobado mediante Decreto Alcaldicio N° 10.949/02).
- 4.2. Vialidad. Las condiciones, se definen en Capítulo VII, "Sector Petroleras Las Salinas", artículo 39 de la presente Ordenanza.

ZONA E 9b

1. Usos de Suelo
- 1.1 Usos Permitidos
- 1.1.1 Residencial:
Vivienda
Hospedaje: Hoteles y Apart-hoteles
- 1.1.2 Equipamiento
Comercio: todos excepto los prohibidos.
En el caso de supermercados y multitendidos deberán tener una superficie inferior a 2.000 m²
Culto y Cultura,
Deporte,
Educación: Pre básica, Sala cuna y Jardín infantil
Eparcimiento: En general todos. Los juegos electrónicos deberán tener una superficie superior a 500 m²
Servicios.
- 1.1.3 Infraestructura: Recintos destinados a estacionamiento.
- 1.1.4 Espacio Público: Vialidad: Sistema vial y peatonal
- 1.1.5 Área Verde: Áreas Libres, Parques, Plazas.
- 1.2.1 Usos prohibidos: Todos los no indicados anteriormente.
Además, se prohíben expresamente en el uso de suelo de equipamiento, los siguientes:
Clase Comercio: Estación de servicio automotor, Centro de servicio automotor, Venta de vehículos livianos, Venta de combustible líquido envasado, Venta de combustible gaseoso envasado, Botillería, Depósito de licores.
Clase Cultura: Centros de difusión de medios de comunicación tales como canales de televisión, radio y prensa escrita.
2. Condiciones de Subdivisión y Edificación.
Las condiciones definidas a continuación, se complementan con lo dispuesto en el Capítulo VII "Sector Petroleras Las Salinas", de la presente Ordenanza Local.
- 2.1 Superficie predial mínima:
Para todos los usos de suelo anteriores: 1.250 m²
- 2.2 Coeficiente máximo de ocupación del suelo:
- Para zócalo (1°, 2° y 3° piso) 0.70
 - En pisos superiores, sobre los 11 metros del zócalo 0.25
 - Para el resto de las edificaciones: 0.25
- 2.3 Coeficiente máximo de constructibilidad:
Para lotes de superficie inferior a 2.000 m², inclusive: 2.0
Para lotes de superficie superior a 2.000 m² 3.0
- 2.4 Tipo de agrupamiento:
Sólo se consulta edificación aislada, no se permite adosamiento
- 2.5. Altura máxima:
Zócalo: Altura obligatoria 11 metros medidos desde el nivel de la acera, con un máximo de 3 pisos
En las demás edificaciones la altura se determinará de acuerdo a la aplicación de las rasantes establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

- 2.6 Distanciamientos y rasantes:
Distanciamientos:
a) Zócalo, distanciamiento a predios vecinos, mínimo 5 metros.
b) Edificación aislada, distanciamiento a predios vecinos, mínimo 8 metros.
Rasantes: Se aplicará lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- 2.7. Antejardín:
Profundidad mínima, según ancho de las vías, serán las siguientes:
7 metros, frente a vías de 21 metros de ancho o mayores.
5 metros, frente a vías entre 15 metros y de menos de 21 metros de ancho.
3 metros, frente a vías entre 11 metros y de menos de 15 metros de ancho.
Edificaciones con zócalo: Antejardín pavimentado que incluye arborización, para lo anterior el proyectista, deberá contemplar al menos un 25% de la superficie libre de pavimento, destinada a la arborización, especificando a lo menos un árbol con tronco libre de altura de 1.80 m, cada 6 metros.
Podrá haber terrazas descubiertas en predios en que su uso de suelo sea Restaurantes, Cafeterías, Fuentes de Soda, Pubs o relacionados con el consumo gastronómico. Cierro en la línea de edificación o más, al interior de la propiedad. Edificaciones sin zócalo: Antejardín de calidad vegetal. Cierro transparente o vegetal en un mínimo de 75% del largo del frente predial.
Altura máxima de cierro 2 metros.
Las construcciones aisladas edificadas sobre el zócalo, deberán retranquear la fachada respecto al zócalo construido, una distancia mínima de 3 metros, esta distancia aumentará en un metro, por cada 12 metros o fracción, medidos a partir de los 11 metros de altura del zócalo.
La edificación aislada sin zócalo deberá aumentar en un metro la profundidad del antejardín por cada 12 metros o fracción, medidos verticalmente desde el nivel de la acera.
- 2.8 Áreas para jardines:
Un mínimo de 30% del predio total a nivel del suelo natural; deberá destinarse como área para jardín con cobertura vegetal, para el caso de construcciones subterráneas, deberá disponerse una capa vegetal con espesor mínimo de 60 centímetros, debiendo expresarse esta condición en el cálculo estructural del proyecto.
- 2.9 Densidad neta: 1.200 habitantes por hectárea.
- 2.10 Estacionamientos:
Según se establece en el capítulo V y Tabla de Dotaciones Mínimas de Estacionamiento vehicular de la Ordenanza del Plan Regulador vigente mediante Decreto Alcaldicio N° 10.949/02. Sin perjuicio de lo anterior, los predios con frente a dos vías deberán acceder preferentemente a la vialidad de menor jerarquía.
- 2.11 Los estacionamientos hoteleros asimilarán al uso de suelo equipamiento los recintos públicos complementarios al alojamiento, tales como: Restaurante, sala de eventos, centros de convenciones, gimnasios, piscinas, etc. Los que se normarán de acuerdo a lo establecido para las normas propias del equipamiento que establece esta Ordenanza.
3. Restricción para Edificar, Sector A.R.: En la Zona E9b existen terrenos emplazados en el "Sector A.R." de acuerdo a lo establecido en el artículo 38 punto 4, del Capítulo VII, "Sector Petroleras Las Salinas", y a lo graficado en plano MPRC PLS/01. Por lo tanto, en dichos sectores, los Permisos de Edificación, podrán otorgarse una vez que se acredite el cumplimiento de lo establecido en el artículo 38 punto 5, del Capítulo VII, "Sector Petroleras Las Salinas", de la presente Ordenanza.
4. Área de Restricción de Construcciones: Corresponde a las fajas de terrenos de diversos anchos, emplazados en la ladera del cerro, según lo establecido en el artículo 38 punto 1, Capítulo VII, "Sector Petroleras Las Salinas". Y a lo graficado en plano MPRC PLS/01.
5. Área de Protección de Recursos de Valor Natural: Corresponde a la superficie de terreno inscrita en poligonal cerrada L-M-N-O-P-Q-L, según lo establecido en el artículo 38 punto 2, Capítulo VII, "Sector Petroleras Las Salinas", y a lo graficado en plano MPRC PLS/01.
6. Urbanización.
- 6.1. Áreas Verdes. Las cesiones de áreas verdes por predio, exigibles de acuerdo al Capítulo 2, del Título 2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, deberán proveerse en lotes unitarios de superficie equivalente como mínimo al 7% de un máximo de 10% exigido por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el diseño, configuración y dimensión de los deslindes deberá ser aprobado previa presentación de anteproyecto paisajístico ante la Dirección de Obras Municipales, el porcentaje restante será de libre disposición. Las características de estas áreas serán las establecidas en el artículo 5 de la Ordenanza del Plan Regulador vigente (aprobado mediante Decreto Alcaldicio N° 10.949/02).
- 6.2. Vialidad. Las condiciones se definen en Capítulo VII, "Sector Petroleras Las Salinas", artículo 39 de la presente Ordenanza.

ZONA E 9c

1. Usos de Suelo
- 1.1 Usos Permitidos
- 1.1.1 Residencial:
Vivienda
Hospedaje: Hoteles y Apart - hoteles
- 1.1.2 Equipamiento
Comercio: Locales Comerciales, Estaciones o Centros de Servicio Automotor, Restaurantes, Fuentes de Soda.
Culto y Cultura
Deporte

- Educación: Pre básica, Sala Cuna y Jardín Infantil.
Eparcimentación: En general, todos los juegos electrónicos deberán tener una superficie superior a 500 m².
Servicios.
- 1.1.3 Espacio Público: Sistema vial y peatonal
1.1.4 Área Verde: Áreas Verdes o Libres, Parques, Plazas, Paseos, Miradores.
- 1.2 Usos prohibidos: Todos los no indicados anteriormente.
Además se prohíben expresamente en el uso de suelo equipamiento, los siguientes:
Clase Comercio: botillería, Depósito de licores.
Clase Cultura: Centros de difusión de medios de comunicación tales como: Canales de televisión, radio y prensa escrita.
2. Condiciones de Subdivisión y Edificación
Las condiciones definidas a continuación, se complementan con lo dispuesto en el Capítulo VII "Sector Petroleras Las Salinas", de la presente Ordenanza Local.
- 2.1 Superficie predial mínima:
Para todos los usos de suelo anteriores: 1.250 m²
- 2.2 Coeficiente máximo de ocupación de suelo:
• Para zócalo (1°, 2° y 3° piso) 0.70
• En pisos superiores, sobre los 11 metros del zócalo: 0.25
• Para el resto de las edificaciones: 0.25
- 2.3 Coeficiente máximo de constructibilidad:
Para lotes de superficie inferior a 2.000 m² inclusive: 2.0
Para lotes con superficie mayor a 2.000 m²: 3.0
- 2.4 Tipo de agrupamiento:
Sólo se consulta edificación aislada sin adosamiento.
- 2.5 Altura máxima:
Zócalo: Altura obligatoria 11 metros medidos desde el nivel de la acera, con un máximo de 3 pisos.
En las demás edificaciones, la altura se determinará de acuerdo a la aplicación de las rasantes establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- 2.6 Distanciamientos y rasantes:
Distanciamientos:
Zócalo, distanciamiento a predios vecinos, mínimo 5 metros
Edificación aislada, distanciamiento a predios vecinos, mínimo 8 metros.
Rasantes: Según lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- 2.7 Antejardín: Antejardín de calidad vegetal.
Profundidad mínima, según ancho de las vías, serán las siguientes:
• 7 metros, frente a vías de 21 metros de ancho o mayores.
• 5 metros, frente a vías entre 15 metros y de menos de 21 metros de ancho.
• 3 metros, frente a vías entre 11 metros y de menos de 15 metros de ancho.
Cierro de antejardín transparente o vegetal en un mínimo de 75% del largo del frente predial, y altura máxima 2 metros.
Las construcciones aisladas edificadas sobre el zócalo, deberán retranquear la fachada respecto al zócalo construido, una distancia mínima de 3 metros, esta distancia aumentará en un metro, por cada 12 metros o fracción, medidos a partir de los 11 metros de altura del zócalo.
La edificación aislada sin zócalo deberá aumentar en un metro la profundidad del Antejardín por cada 12 metros o fracción, medidos verticalmente desde el nivel de la acera.
- 2.8 Áreas para jardines:
Un mínimo de 30%, del predio total a nivel del suelo natural, deberá destinarse como área para jardín, con cobertura vegetal, para el caso de construcciones subterráneas, deberá disponerse una capa vegetal con espesor mínimo de 60 centímetros, debiendo expresarse esta condición en el cálculo estructural del proyecto.
- 2.9 Densidad neta: 1.200 habitantes por hectárea.
- 2.10 Estacionamientos:
Según se establece en el capítulo V y Tabla de Dotaciones Mínimas de Estacionamiento vehicular de la Ordenanza del Plan Regulador vigente mediante Decreto Alcaldicio N° 10.949/02. Sin perjuicio de lo anterior, los predios con frente a dos vías deberán acceder preferentemente a la vialidad de menor jerarquía.
- 2.11 Los estacionamientos hoteleros asimilarán al uso de suelo equipamiento los recintos públicos complementarios al alojamiento, tales como: Restaurante, salas de eventos, centro de convenciones, gimnasios, piscinas, etc. Los que se normarán de acuerdo a lo establecido para las normas propias del equipamiento que establece esta ordenanza.
3. Restricción para Edificar, Sector A.R.: En la Zona E9c existen terrenos emplazados en el "Sector A.R." de acuerdo a lo establecido en el artículo 38 punto 4, del Capítulo VII, "Sector Petroleras Las Salinas", y a lo graficado en plano MPRC PLS/01. Por lo tanto, en dichos sectores, los Permisos de Edificación, podrán otorgarse una vez que se acredite el cumplimiento de lo establecido en el artículo 38 punto 5, del Capítulo VII, "Sector Petroleras Las Salinas", de la presente Ordenanza.
4. Área de Restricción de Construcciones: Corresponde a las fajas de terrenos de diversos anchos, emplazados en la ladera del cerro, según lo establecido en el artículo 38 punto 1, Capítulo VII, "Sector Petroleras Las Salinas", y a lo graficado en plano MPRC PLS/01.
5. Área de Protección de Recursos de Valor Natural: Corresponde a la superficie de terreno inscrita en poligonal cerrada L-M-N-O-P-Q-L, según lo establecido en el artículo 38 punto 2, Capítulo VII, "Sector Petroleras Las Salinas", y a lo graficado en plano MPRC PLS/01.

6. Urbanización.

- 6.1. Áreas Verdes. Las cesiones de áreas verdes por predio, exigibles de acuerdo al Capítulo 2, del Título 2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, deberán proveerse en lotes unitarios de superficie equivalente como mínimo al 7% de un máximo de 10% exigido por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el diseño, configuración y dimensión de los deslindes deberá ser aprobado previa presentación de anteproyecto paisajístico ante la Dirección de Obras Municipales, el porcentaje restante será de libre disposición.
Las características de estas áreas serán las establecidas en el artículo 5 de la Ordenanza del Plan Regulador vigente (aprobado mediante decreto Alcaldicio N° 10.949/02).
- 6.2. Vialidad. Las condiciones, se definen en Capítulo VII, "Sector Petroleras Las Salinas", artículo 39 de la presente Ordenanza.

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

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

N°	Nombre Vía	Orden	Tramo	Proyec. existen.	Ancho mín. entre líneas (P) (E)
27	Avenida Libertad Norte Proyectada	SA - 27.2	18 Norte y Balneario Salinas	(P)	24 (P)

II. Agréguese las siguientes vías en el listado de las Vías Colectoras:

N°	Nombre Vía	Orden	Tramo	Proyec. existente	Ancho mín. entre líneas (P) (E)
16	Avenida Libertad Norte Proyectada	C - 16.1	18 Norte y 25 Norte	(P)	25 (P)
	Calle 25 Norte	C - 16.2	Av. Libertad Norte Proyectada / Av. Jorge Montt	(P)	20 (P)

III. Agréguese la siguiente vía en el listado de las Vías de Servicio (Tipo A)

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

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

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

Normas Particulares

Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción

SUBSECRETARÍA DE ECONOMÍA, FOMENTO Y RECONSTRUCCIÓN

Superintendencia de Electricidad y Combustibles

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

(Resolución)

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

Considerando:

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

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

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