

Oficial 30/4/2003

APRUEBA MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL DE VALPARAÍSO, SECTOR EL LLANO Y NORMANDIE, COMUNAS DE QUINTERO Y PUCHUNCAVÍ.

RESOLUCIÓN AFECTA N° 31-4 197

VALPARAÍSO, 27 NOV. 2002

VISTOS:

- 1) El Oficio Ordinario N° 0257 de fecha 11 de junio de 2.002 de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.
- 2) El Oficio Ordinario N° 1124 de 30 de julio de 2002 del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso.
- 3) La Resolución Exenta N° 944/2001, de 10 de diciembre de 2001 de la Comisión Regional del Medio Ambiente.
- 4) El acuerdo N° 3923/10/02 de 17 de octubre de 2002, adoptado en la 314 sesión ordinaria del Consejo Regional de la Región de Valparaíso.
- 5) Lo dispuesto en los artículos 35, 36, 37 y 38 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, Decreto Supremo N° 458 de 1976 artículo 20, letra f), 24 letra o) y 36 letra c) de la Ley Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional, N° 19.175.

RESUELVO:

1° TÉNGASE POR APROBADA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL DE VALPARAÍSO, SECTOR EL LLANO Y NORMANDIE, COMUNAS DE QUINTERO Y PUCHUNCAVÍ, aprobado mediante Decreto Supremo N° 30, del MOP, de 12 de enero de 1965, publicado en el Diario Oficial el 01 de marzo de 1965 y sus modificaciones posteriores, en la siguiente forma:

Art. 1

Modificase el Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso aprobado por DS. N°30 (MOP) del 12 de Enero de 1965, publicado en el Diario Oficial de 1° de Marzo de 1965, en sectores de las Comunas de Quintero y Puchuncaví, en el área que contiene la Zona de Restricción ZR-1 y sector del área suburbana adyacente, ubicada entre el Límite Urbano Comunal de Quintero y las vías intercomunales 2-A-1 y 2-A-2, en el sentido de establecer nueva vialidad, nuevos usos del suelo y nueva zonificación en los terrenos correspondientes y graficados en el Plano M-P.I.V.- E-9.B.1/B.2, denominado "Modificación al Plan Intercomunal de Valparaíso, Zona El Llano y Normandie." confeccionado a escala 1:20.000 por la Secretaría Regional Ministerial de vivienda y Urbanismo V Región y que por la presente resolución se aprueba.

El área modificada y graficada en el Plano M-P.I.V – E-9.B.1/ B.2 está limitada exteriormente por la poligonal 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,1, y corresponde a un sector ubicado al norte de la Vía Intercomunal 2-A-2 (*) :

Art. 2

Modificase asimismo la Ordenanza del referido Plan regulador Intercomunal de Valparaíso en la siguiente forma.

- a) Intercálase en el cuadro del artículo 26, a continuación de la zona E-9B, las siguientes nuevas Zonas Industriales graficadas en el Plano M-P.I.V-E-9.B.1/B.2.

Nombre de la Zona Industrial	Comuna	Tipo de Industrias	Ubicación en Area	Ubicación en Plano. Símbolo
Ventanas	Puchuncaví y Quintero	Peligrosas, Molestas	Suburbana	E-9.B.1
Ventanas	Quintero	No Molestas	Suburbana	E-9.B.2

- b) Agrégase al artículo 26, los siguientes incisos:

"Los usos permitidos en la zona E-9.B.1 y E-9.B.2 son los siguientes:

(*) Como referencia específica del área se indican coordenadas UTM de los vértices relacionados con dicha vía que son los siguientes. Punto 7 (N:6.368.577,19 ; E:266.250,72) Punto 8 (N:6.368.319,68; E:268.513,40).

- E-9.B.1.: Los usos consignados en el artículo 25 de la presente ordenanza, letras a y b, con la excepción de la fabricación y/o almacenamiento de cualquier tipo de explosivos y de instalaciones que involucren el uso de energía nuclear. Dentro de la zona E-9.B.1, en la franja de 50 m, ubicada al poniente de la vía 2-A-1, deberá respetarse la faja de 35 m restringidos a la edificación, medidos a partir de la línea oficial.
- E.9.B.2.: El uso de industrias no molestas, consignado en el artículo 25, letra c de esta Ordenanza. Se podrá desarrollar equipamientos de carácter complementario al uso industrial, tales como oficinas y otros siempre que sean parte del proyecto industrial o correspondan a ampliaciones del mismo proyecto, Equipamiento de tipo bancario, de alimentación y minimarket, que ofrecen prestaciones directas a usuarios de paso.

"En ambas zonas E-9.B.1. y E-9.B.2. solo se permite – previa fundamentación en el proyecto – el uso vivienda correspondiente y estrictamente necesario para el personal que cumple funciones de vigilancia, portería, atención de emergencia y afines."

"Agrégase a las condiciones establecidas por el artículo 25 letra c de esta Ordenanza y modificada por Resolución 31-4-02 de 27-09-95, D.O. 28-10-95, las condiciones de subdivisión y edificación que se indican para ambas zonas:

	E-9.B.1.	E-9.B.2.
Superficie predial mínima	5.000 m ²	2.500 m ²
Coefficiente de ocupación predial máxima	0,3	0,5
Coefficiente de constructibilidad máxima	0,7	1,0
Sistema de agrupamiento	Aislado sin adosamiento	aislado sin adosamiento
Distanciamiento mínimo	10 m.	5 m.
Frente predial mínimo	50 m.	30 m.
Antejardín	15 m.	10 m. "

- c) Agregase al artículo número 20, al listado de vías de tercer grado allí establecidas, las siguientes nuevas vías:

4-22 Vía de conexión, graficada en el Plano M-P.I.V.-E-9.B.1/B.2, y ubicada entre la vía de conexión 4-23 (adyacente al trazado de FF.CC.) y la vía costera turística 5-6 (camino desde Quintero a Las Ventanas, por la orilla del mar).

4-23 Vía de conexión, graficada en el Plano M-P.I.V.-E-9.B.1/B.2, y ubicada al norte de la faja de FF.CC., entre los límites de la presente modificación seccional."

"Dichas vías (4-22 y 4-23), tendrán un ancho mínimo entre líneas oficiales de 15 mts., y una zona de restricción a las edificaciones no menor a 10 mts., ello a ambos costados de la referida faja oficial de 15 mts. Dicha zona de restricción podrá tomar la calidad de antejardines y permitirá solo construcciones mínimas relacionadas con controles de acceso y portería."

2º PROMÚLGUESE Y LLÉVESE A EFECTO COMO MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL DE VALPARAÍSO, SECTOR EL LLANO Y NORMANDIE, COMUNAS DE QUINTERO Y PUCHUNCAVÍ.

TÓMESE RAZÓN, ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE.




MARCO ANTONIO NÚÑEZ LOZANO
INTENDENTE
EJECUTIVO GOBIERNO REGIONAL




RODOLFO BICKELL DUMAS
SECRETARIO EJECUTIVO
CONSEJO REGIONAL

MNL/CRM/GDLF/pvj

Distribución:

1. Intendencia Regional.
2. Contraloría Regional Valparaíso.
3. Secretaría Regional Ministerial de Vivienda.
4. Consejo Regional (3)
5. Departamento Jurídico.

"MODIFICACION AL PLAN INTERCOMUNAL DE VALPARAISO, ZONA EL LLANO Y NORMANDIE. SECTOR QUINTERO - VENTANAS"

MEMORIA EXPLICATIVA

1. INTRODUCCIÓN

La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo conforme al cumplimiento de sus objetivos y atribuciones y de acuerdo a la necesidad de actualizar el carácter intercomunal de su área del sector Quintero - Ventanas, ha decidido implementar una modificación al instrumento de planificación intercomunal vigente.

Esta Memoria Explicativa contiene los criterios y fundamentos que sustentan la presente Modificación al Plan Intercomunal de Valparaíso aprobado por D.S N°30 (MOP) de 1965, incluidas sus posteriores modificaciones.

Dicha Memoria, por tanto, complementa a la respectiva Ordenanza Local, la cual contiene tanto la normativa específica, así como el correspondiente plano M-PIV-E9 B1 / B2, de la referida modificación.

2. ANTECEDENTES GENERALES

La presente modificación abarca un territorio de carácter suburbano intercomunal que incluye parte de los sectores El Llano y Normandie, en el área de Quintero - Ventanas y perteneciente a las comunas de Quintero y Puchuncaví.

Los límites generales del territorio objeto de la presente modificación son los siguientes:

- al norte: zonas industriales E-9B en terrenos pertenecientes a instalaciones de la Industria RPC y la Vía Intercomunal 2-A-1, acceso principal a Las Ventanas.
- al sur: la Vía Intercomunal 2-A-2, de acceso a la ciudad de Quintero.
- al oriente: la mencionada Vía 2-A-1.
- al poniente: el área urbana comunal de la comuna de Quintero.

3. NECESIDAD DE REGULACION DEL USO DEL SUELO

3.1 Contexto General.

El marco general establecido por el Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso hace 35 años ha sufrido un proceso de ajuste paulatino acorde con el largo proceso de definición y transformación del contexto que le dio origen. El mencionado proceso de ajuste normativo en el área de la bahía de Quintero y de los territorios ubicados en el sur de la misma, han tenido como objetivo

común el de adecuar nuevas normativas a situaciones de desarrollo presentadas en el tiempo con posterioridad al estudio original.

De acuerdo a los estudios realizados, y en especial los de reciente data, se han identificado los siguientes aspectos relevantes:

- Áreas de Esparcimiento y Turismo, ubicadas en general junto al borde costero, que en el sector en cuestión no han logrado el desarrollo esperado, dando paso a ocupaciones urbanas con usos predominantes de vivienda, especialmente en el sector Loncura. Dicho fenómeno de extensión urbana ha ocupado el territorio no ocupado por la inversión turística, la cual, en el tiempo transcurrido, consideró inadecuada tal localización a pesar del buen recurso natural, dada la envergadura de usos industriales numerosos, posteriormente desarrollados en su cercanía.
- Áreas de tipo Industrial, que han sido insuficientes en su cuantía frente al desarrollo histórico y potencial del actual complejo de Puerto Ventanas el que presenta demandas de crecimiento especialmente hacia el sur y hacia el oriente.
- Áreas Verdes de Forestación, en nuestro caso, ubicadas al norte de la vía de acceso a Quintero, las que no han logrado materializarse, dando paso a las extensiones urbanas e industriales ya mencionadas.

Entre las modificaciones en que se ha expresado el referido proceso de ajuste normativo, se cuenta con actualizaciones de tipo comunal y de tipo Intercomunal. Entre estas últimas modificaciones destacan en relación al área del presente seccional las siguientes:

- Modificación Decreto Supremo N° 116 de Agosto de 1987, que modificó el Area de Industria Peligrosa E9 contenida en el Plan Intercomunal de 1965 creando la zona E9-B, con una definición mas precisa que la anterior, y zonas de restricción primaria de riesgos para el asentamiento humano. Dichas zonas son dos:

- ZR1, ubicada en el sector a ambos costado de la vía primaria de primer grado 2-A-1 que da accesibilidad al complejo industrial de Ventanas. En dicha zona de acuerdo al carácter de la mencionada vía solo se permitió usos de áreas verdes, cultivos agrícolas y forestación en subdivisiones del suelo no menores a 5000 m².

- ZR2, ubicada en el sector, junto al borde costero entre la vía costera turística 5-6 y el mar, un segundo sector se emplaza al poniente de la vía de acceso al sector urbano de Ventanas. En dicha zona solo permitió usos de áreas verdes y recreacionales vinculadas con el uso de playas, y en subdivisiones del suelo no menores a

5000 m². Asimismo se prohibió el emplazamiento de balnearios y/o campings transitorios, así como equipamiento y/o vivienda.

- Modificación Resolución Afecta N°31-4-169 del Gobierno Regional V Región de Noviembre de 1998, que amplió el área de industrias peligrosas E9-B definidas por la modificación del Decreto N°116 ya comentada. Esta última creó una nueva zona de carácter peligroso llamada E-7A y ubicada al oriente de la mencionada vía 2-A-1. Junto con la creación de la nueva zona industrial E-7A, se creó una nueva vía de borde al oriente de dicha zona, 2-A-9; destinada a asumir el rol de vía primaria de primer grado que antes asumía la vía 2-A-1, a la cual se le otorgó ahora un carácter de servicio en su zona de adyacencia a la zona industrial E-9B. Adicionalmente se creó una zona de restricción protectora para un área de interés natural, en cuanto a flora y fauna.

La presente modificación incluye las áreas no incluidas por las sucesivas modificaciones y ajustes al Plan Intercomunal de Valparaíso, en su versión de 1965.

El Objetivo principal es el de regularizar la situación normativa de las referidas áreas, conforme a las tendencias ya expuestas, estableciendo un tratamiento continuo y actualizado, entre el área Intercomunal vigente; y el Area Comunal de Quintero en estudio. Dicho objetivo se cumple principalmente a través de las siguientes modificaciones:

- Establecer la continuidad de los Usos Industriales Peligrosos, ya contemplados en las sucesivas actualizaciones del Plan Intercomunal de Valparaíso, en las áreas adyacentes a la presente, creando zonas de amortiguación con usos restringidos y no molestos en sus bordes, especialmente en su adyacencia con el Area Urbana Comunal de Quintero.
- Establecer la derogación de la Zona de Restricción ZR-1, ubicado fuera del territorio contemplado en las anteriores modificaciones y aun vigente. En especial se refiere a franja de 50 mts. ubicada al poniente de la vía 2-A-1, la cual perderá su carácter de conectividad Intercomunal.
- Dicho Rol es ahora asumido por la nueva vía 2-A-9, pasando a poseer la vía 2-A-1, un carácter de vía de servicio para el área de Industrias Peligrosas ahora permitidas a ambos costados de la vía no justificando por tanto, la vigencia de su carácter restrictivo. Sin perjuicio de lo anterior dicho carácter de servicio, será considerado como tal, una vez que este construida la nueva vía.
- Regularización de Vialidad Intercomunal conceptualmente vigente en el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso, en estudio, a través de:
 - a) Definición de Vía Intercomunal (Vía 4-22) que conectará la vía costera (Vía 5-6) con la futura vía 4-23 adyacente al trazado del FF.CC. y que se

vinculará con la mencionada vía 4-22. Ella transita dentro de la presente área seccional.

- b) Definición de la futura Vía Intercomunal (Vía 4-23), en su segmento ubicado dentro del área seccional, la que transita adyacente y al norte de la faja del FF.CC. Ella es continuación y complemento de la futura vía Intercomunal que correrá paralela al trazado del FF.CC. fuera de los límites del actual seccional.

A modo ilustrativo se incluye finalmente plano general con la graficación de la situación anterior y la situación propuesta y aprobada del sector considerado, el cual incluye la zona específicamente modificada.