

**SECCIONAL PARQUE COSTERO CULTURAL Y DE RECREACIÓN
COOPERATIVA DE SERVICIOS PROFESIONALES AMEREIDA LTDA.**

MEMORIA EXPLICATIVA

MEMORIA EXPLICATIVA

PROGRAMA

La Cooperativa de Servicios Profesionales Amereida Ltda., de acuerdo a sus estatutos se ha propuesto realizar un programa general de recreación que comprende aspectos culturales, sociales, de esparcimientos y deportivos.

PARQUE

El programa general de recreación se lo concibe en estrecho contacto con la naturaleza. Se considera lo más adecuado que el se desarrolle dentro de un Parque. Porque así se preserva la naturaleza en su estado agreste a la vez que se utilizan los terrenos de un modo racional.

Se estima que la ubicación óptima de este Parque se halla junto al mar. De esta manera las diversas actividades de recreación podrán efectuarse en distintos marcos naturales: la playa, las dunas, la vega, los faldeos y planicies de los cerros cubiertos por la forestación.

USOS

El parque será entregado al uso de los socios de la Cooperativa Amereida y de quienes ella invite, o con quienes convenga a este respecto, sean estos miembros de otras cooperativas, de instituciones o simples particulares. Toda persona que ingrese al Parque se comprometerá a respetar el reglamento interno de éste.

CONJUNTO

El parque es concebido como un conjunto unido; que no se lotea, subdivide, ni reserva áreas en beneficio o uso privativo de determinados socios de la Cooperativa. El Parque se regirá, así, por un estatuto único de uso en común.

ZONIFICACIÓN

El Parque se zonifica de acuerdo a las distintas zonas naturales que constituyen el terreno.

Se consideran sus caracteres geográficos (geomorfología, estratigrafía, unidades de relieve, clasificación geográfica, suelo, clima, bio-geografía) y sus caracteres agronómicos (tipo de suelo, geomorfología, factores limitantes, potencialidad) y en la playa los caracteres hidrográficos. Y en base a dichos caracteres se elabora un "Programa de preservación de la naturaleza", que se detalla por zonas en el plano 2 y en la Ordenanza Local, y que constituye el Programa A.

CIRCULACIONES

El Parque se recorre a pie. Se considera ésta como una de las actividades de recreación. Se establece así un sistema básico de senderos. A dicho sistema básico se agregarán los senderos secundarios.

El sistema básico de senderos sigue las líneas divisorias entre las distintas zonas naturales del Parque. De modo de preservar la unidad de área verde del paño de cada zona natural. Por este sistema de senderos podrán transitar los automóviles, pero dentro de las velocidades propias a un Parque.

El Parque está bordeado por un camino circunvalatorio para vehículos. Este camino constituye un sistema de una doble vía, en que una está destinada al tránsito rápido y otra al paseo, detenciones y pic-nic. Dicho camino sólo tiene el carácter de circulación interna del Parque.

El camino circunvalatorio se integra con un bosque que rodea el Parque y enmarca los límites del terreno. En su parte en pendiente, mantiene una gradiente constante que varía entre 6% y 7%, llegando hasta un 8% en casos excepcionales.

En las quebradas, los senderos tendrán una variante particular, donde se complementarán con medidas de protección de estas: preservación del suelo, acondicionamiento de jardines en las pendientes y medidas contra incendio. Su ancho dependerá de las posibilidades que ofrezca la topografía de dichas quebradas.

INSTALACIONES

Las instalaciones en las distintas zonas serán tanto al aire libre como edificadas. Así se habilitarán: terrazas, plazas, prados, teatros y auditoriums al aire libre, canchas de juego, de entrenamiento deportivo, zonas de balneario. Y se edificarán sedes sociales, clubs, aulas, teatros, restaurants, instalaciones de balnearios y hospederías donde se reciban a los que concurren al Parque.

Las hospederías al participar en aquello que es realmente la recreación, contarán con facilidades para que cada cual pueda ejercer libremente el oficio de su afición.

La superficie edificada no ocupará una superficie mayor al 9% de la superficie del terreno.

La superficie edificada no se concentrará en una o algunas zonas, sino que se distribuirá armónicamente dentro del terreno.

Sólo habrá casa-habitación para los cuidadores y administradores.

El programa de instalaciones de cada una de las zonas se detalla en el programa B. que figura en el plano 2 y en la Ordenanza Local.

PROGRAMA DE PRESERVACIÓN DE LA NATURALEZA

ANTECEDENTES GEOGRÁFICOS

Geomorfología.

Este sector presenta 2 unidades de relieve que se disponen de Este a Oeste.

A. *La planicie litoral.*

B. *Una formación dunaria costera.*

Estructura: Un basamento granodiorítico, fracturada por una falla y diaclasas. Recubierto de sedimentos marinos y lacustres fuertemente disectados.

Las rocas graníticas forman el cerro Mauco.

Se prolonga hacia el Oeste constituyendo el cuerpo de la planicie litoral sirviendo además, de basamento a la gran cubierta sedimentaria.

Cubierta: Dicha cubierta sedimentaria está constituida por una masa heterogénea: Rodados de origen marino y fluvial, de variado calibre y litografía en una matriz de arena y arcilla.

El horizonte superior ha evolucionado a un suelo de color rojo-marrón, de espesor variable, contiene granos de cuarzo, mica, arcilla, materias orgánicas y óxidos de fierro.

Estratigrafía.

Sobre un basamento granítico, de superficie irregular, se depositaron los materiales de la "formación Horcón". La depositación parece haberse efectuado en un ambiente marino o lagunar.

Desde los cerros del interior llegaban cursos de agua muy cargada de aluviones. En el se mezclaron rodados, arenas y arcillas.

Estos sedimentos emergieron y se produce sobre ellos la primera fase de disección.

Se depositó una cubierta de arenas eólicas, que parece haber sido suspendida por una fase húmeda. Esta fase húmeda disectó por una segunda vez a las planicies dejando restos de una terraza de 5 a 7 mts. Sobre el nivel actual de los fondos planos.

Luego de esta disección transcurre un tiempo suficiente que permite el desarrollo de un suelo y de una cubierta vegetal.

Esta fue invadida, en el sector costero, por un segundo depósito de arenas aún activas.

Unidades del Relieve.

A. *Planicie litoral.*

Entre la Cordillera de la Costa y la playa se extiende la planicie litoral. Dicha planicie es recortada por quebradas poco profundas y secas.

Posee una inclinación general hacia el Oeste.

Está organizada perpendicularmente a la costa.

B. El litoral y las dunas.

Se extiende en una playa muy pareja.

Formada por arenas de grano fino o medio con pequeños rodados marinos.

Tiene un declive muy poco pronunciado.

Hacia el interior está limitada por un cordón litoral parcialmente colonizado por una vegetación herbácea. Tras este cordón existen áreas bajas, llanas, saturadas de humedad.

Con invasión de dunas activas alimentadas por la arena de la playa.

Clasificación Geográfica.

Pradera costanera no calcárea.

Corresponde a una zona que se desarrolla desde la Provincia de Aconcagua hasta Llanquihue.

Los rasgos climáticos favorecen un desarrollo vegetacional mayor que en las regiones interiores de similar latitud.

Empezó a generalizarse el material de tipo modeterráneo alternando con áreas boscosas en los sitios donde las precipitaciones se ven aumentadas por efectos del relieve.

Suelo.

En general estos suelos presentan un horizonte superior más o menos rico en humus (materia orgánica).

Tiene color pardo y en general son de textura franco arenoso fina; granulares y de reacción neutra.

Son suelos más o menos buenos con deficiencia de nitrógeno.

Clima.

Templado cálido con humedad suficiente.

Temperatura media anual 14,2°

Precipitaciones satisfactorias 384,3 mm de promedio anual. Con cuatro meses lluviosos, Mayo, Junio, Julio y Agosto.

La humedad del lugar se ve aumentada por efecto del relieve, suelos bajos saturados de humedad, y viento marino húmedo.

Biogeografía.

Zona Mesomórfica.

Clasificación: Estepa costera de arbustos y hierbas Mesofitas con litoral de dunas con vegetación Xerofítica.

El aspecto autóctono general es el de una estepa enmarañada - que sólo se conserva en las quebradas - de cubierta primaveral herbácea muy rica.

ANTECEDENTES AGRONÓMICOS

- Zona del Parque : 1
Tipo de suelo : Planicie costera tipo Puchuncaví
Geomorfología : Terreno intermedio plano o ligeramente ondulado con disección moderada o fuerte.
Factores limitantes : Suelo inclinado susceptible a moderada erosión.
Potencialidad : Cultivo con limitación.
- Zona del Parque : 2, 3A, 3B, 15, 16.
Tipo de suelo : Planicie costera tipo Puchuncaví.
Geomorfología : Terreno intermedio plano o ligeramente ondulado con disección moderada o fuerte.
Factores limitantes : Suelo inclinado susceptible a erosión fuerte.
Potencialidad : Cultivo con limitación.
- Zona de Parque : 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14.
Tipo de suelo : Planicie costera tipo Puchuncaví.
Geomorfología : Terreno de disección moderada o fuerte.
Factores limitantes : Fuertemente erosionables.
Potencialidad : Forestal.
- Zonas del Parque : 18, 19, 24, 25.
Tipo de suelo : Base rocosa con cubierta de sedimentación tipo Puchuncaví.
Geomorfología : Terreno intermedio plano o ligeramente ondulado con disección moderada o fuerte.
Factores limitantes : Suelo inclinado susceptible a moderada erosión, e invasión de arena.
Potencialidad : Recuperable agrícolamente para: floricultura, arboricultura, etc.
- Zona de Parque : 21
Tipo de Suelo : Suelo reciente de sedimentación.
Geomorfología : Plano ondulado.
Factores limitantes : Moderadamente árido.
Potencialidad : Cultivos.
- Zona del Parque : 22, 23.
Tipo de Suelo : Dunas no estabilizadas.
Geomorfología : Ondulado, quebrado.
Factores limitantes : Terreno moderado árido susceptible a erosión eólica.
Potencialidad : Recuperación parcial o nula.

Zona de Parque : 17, 20, 26, 32, 33, 34A.
Tipo de Suelo : Duna parcialmente estabilizada.
Geomorfología : Ondulado, quebrado.
Factores limitantes : Terreno moderadamente árido susceptible a erosión eólica, con islas de terrenos bajos.
Potencialidad : Recuperable agrícolamente para: floricultura, pastizal, arborización.

Zona del Parque : 27, 28, 31, 35.
Tipo de Suelo : Vegas
Geomorfología : Plano.
Factores limitantes : Restricción moderada o temporal del crecimiento radicular, susceptible a inundaciones.
Potencialidad : Explotable como pastizal.

ANTECEDENTE HIDROGRÁFICO

Desde la punta de Ritoque corre la costa en dirección aproximada del S. SE., como por 5 millas, formando la extensa playa arenosa denominada playa Ritoque. Playa formada por depósitos frontales de arena proveniente de los arrastres fluviales, característica en las costas y ensenadas donde desembocan ríos.

Es una playa muy pareja, formada por arenas de grano fino o medio y pequeños rodados marinos; tiene un declive muy poco pronunciado, - de tal manera que se necesita adentrarse hasta casi 4.000 mts., para encontrar profundidades de 20 mts., - es una plataforma litoral de terraza marina relativamente extensa (40 Kms.).

En su extensión se encuentran dos formaciones rocosas que afloran, Rocas Concón y La Isla, y en su fondo un cordón rocoso que sigue la orientación O., hasta aflorar en la costa y acantilado de la planicie litoral, produciendo bajos fondos próximos a las rompientes.

Rocas Concón.

Corre a 3 millas al S. SW., de punta Ritoque, y abiertas 2.1/4 millas de la costa vecina, se hallan las rocas Concón. Forman un pequeño grupo de rocas sumergidas y algunos peñones o rocas sobre el agua, ocupando todo el grupo una superficie sensiblemente triangular, como de 8 cables por lado.

Las rocas Concón son en general bajas, siendo el peñón occidental el de mayor altura.

La Isla.

Casi a 2 millas al E. SE., de rocas Concón y a 3 cables afuera de la costa, se encuentra La Isla, que es sólo un islote de piedra de poca altura, rodeado de numerosas rocas sumergidas.

Entre el veril insidioso occidental de La Isla, y el veril peligroso oriental de las rocas Concón, se forma un paso de 1.1/4 milla de ancho, con profundidades de más de 40 mts., a medio canal.

Esta playa queda expuesta a los vientos dominantes, del 3º y 4º cuadrante. Es inabordable y peligrosa para el desembarco en botes y cuenta con marejada continua.

ANTECEDENTES DE INFRAESTRUCTURA

Electricidad

Se puede obtener el suministro de tres fuentes diferentes.

- 1º Red de alimentación de la Cía. Chilena de Electricidad a los fundos del sector. Se contempla un suministro proporcional a los terrenos de Amereida, de la cuota que le corresponde al fundo Santa Adela de Dumuño, del cual los 2/3 del terreno formaban parte.
- 2º Extensión del alumbrado público de la Compañía Chilena de Electricidad, desde el asentamiento "El Mirador", con postación a cargo de la Cooperativa Amereida.
- 3º Alimentación por la red de Alta Tensión que atraviesa el terreno, dependiendo de la nacionalización de la compañía de Electricidad, actualmente en curso.

Agua Potable

Se puede obtener por dos fuentes.

- 1º Abastecimiento de 2 l/s mediante prolongación de las cañerías existentes, de la División de Servicios Sanitarios, desde la matriz que llega actualmente hasta la industria Protexa.
- 2º Abastecimiento por captación de aguas subterráneas desde la sección del Estero de Mantagua; ya sea con un sistema de punteras o noria. Se cuenta con un informe del Departamento de Recursos Hidráulicos de la Corfo que estima la captación de un caudal mínimo de 10 l/seg.

Alcantarillado

El sector no cuenta con alcantarillado público.

Se ha visto la posibilidad de utilizar o un sistema de filtración por drenes o fosa séptica, y su instalación en lado opuesto al de la extracción del agua, pasada la línea de división del cordón rocoso que va desde la "Punta de Piedra" hasta la isla de Concón.

Una vez aprobado el Seccional se estudiará el sistema más adecuado, ateniéndose a toda la reglamentación existente del Servicio Nacional de Salud.

ORDENANZA LOCAL

La presente Ordenanza está referida a los siguientes planos:

- Nº1 Plano de ubicación, esc. 1:25.000; y Plano Terreno, esc. 1: 4.000
- Nº2 Plano General del Seccional "Parque Costero Cultural y de Recreación", esc. 1:2.000
- Art. 1 El seccional "Parque Costero Cultural y de Recreación" se rige por la siguiente Ordenanza Local, complementada por la Ley General de Construcciones y Urbanización (Texto fijado por Decreto Nº 880 del 16-V-63), y de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanismo.
- Art. 2 La presente Ordenanza tiene aplicación sobre el área comprendida en el polígono A.B.C.D.E.F.G.H.I.J.K.L.M.N.; terrenos de propiedad de la Cooperativa de Servicios Profesionales Amereida Ltda., en las dunas y planicies de la desembocadura del Estero de Mantagua, en la comuna de Quintero. Este polígono está identificado y ubicado en los dos planos a los que está referida esta Ordenanza.
- Art. 3 A) Considerase como única finalidad de esta área, la de constituir un Parque Costero Cultural y de Recreación; en el cual se desarrollaran programas culturales, sociales, cooperativos, deportivos, recreativos y hoteleros.
- B) Siendo un terreno único dedicado a parque, no podrá subdividirse ni lotearse para otros fines.
- Art. 4 Se establecen las siguientes disposiciones básicas de cada zona del parque, correspondiente a los diversos tratamientos de parque, jardinería y programas generales de edificación.

Sobre esta disposición básica se podrá desarrollar las diversas medidas particulares a cada zona.

Las zonas y las disposiciones básicas son las siguientes:

Zona de hospederías

Zona 1 : polígono 1.2.3.4.5.6.

Superficie : 67.760 M2

Suelo : Planicie costera tipo Puchuncaví

Programa A.: Vegetación para evitar la erosión eólica.

Programa B.: Hospederías; ordenadas según rasante de visual del mar.

Zona mixta Hospederías, Cultural-Social

Zona 2 : polígono 7.8.9.10.11.12.13.14.15.16.17.18

Superficie : 303.280 m²

Suelo : Planicie costera tipo Puchuncaví.

Programa A.: Vegetación para evitar erosión eólica y aluvial.

Programa B.: Programa mixto, en igual proporción:
50% hospederías, 50% cultural-social.

Zona Forestal

Zona 3A : polígono 19.20.21.22.23.24.25.26

Zona 3B : polígono 26.27.28.29.30.31.32.33.34.35

Superficie : (3A) 52.520 m²; (3B) 31.520 m²

Suelo : Planicie costera tipo Puchuncaví

Programa A.: Forestación masiva de cortinas de árboles de
especies madereras.

Zona Forestal

Zona 4 : polígono 31.36.37.38

Zona 5 : polígono 39.40.41.42.43

Zona 6 : polígono 44.45.46

Zona 7 : polígono 47.48.49.50.51

Zona 8 : polígono 52.53.54.55.56.57.58.59

Superficie : (4) 22.760 m² (5) 22.600 m²

(6) 5.000 m² (7) 15.400 m²

(8) 21.300 m²

Suelo : Faldeos abruptos de la Planicie Costera.

Programa A.: Forestación masiva de especies madereras como
protección contra la erosión aluvial.

Zonas senderos social

Zona 9 : polígono 114.115.116.117.118.119.120

Zona 10 : polígono 121.122.123.124.125

Zona 11 : polígono 126.127.128

Zona 12 : polígono 129.130.131.132.133

Zona 13 : polígono 134.135.136.137

Zona 14 : polígono 138.139.140.141.142.143.144

Superficie : (9) 35.960 m² (10) 11.320 m²

(11) 4.920 m² (12) 28.600 m²

(13) 8.240 m² (14) 12.880 m²

Suelo : Quebradas abruptas, suelo tipo Puchuncaví.

Programa A.: Cubrimiento de quebrada con vegetación autónoma y
extranjera para evitar la erosión aluvial.

Programa B. : Senderos estabilizados de circulación peatonal y ocasionalmente de vehículos, combinados con elementos de uso social.

Zona de circulación circunvalatoria del Parque

Zona 15 : polígono 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84

Zona 16 : polígono 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97.

Superficie : (15) 81.920 m² (16) 54.600 m²

Suelo : Planicie costera.

Programa A. : Forestación con tratamiento de Park-way.

Programa B. : Sistema de doble vías.

a) Rectilínea con rectificación de pendientes.

b) Pistas curvas a nivel terreno más miradores de pic-nic.

Zona de circulación circunvalatoria del Parque.

Zona 17 : polígono 98. 99.100.101.102.103. 104.105. 106.
107.108.109.110.111.

Superficie : 88.760 m²

Suelo : Dunas consolidadas, semi-consolidadas y activas.

Programa A. : Forestación con tratamiento de Park-way. Cordones vegetales para contención de la arena.

Programa B. : Pistas estabilizadas de 7 mts. de ancho, con bermas de 1,5 mts., a ambos lados.

Zona de circulación circunvalatoria del Parque.

Zona 18 : polígono 112. 113.

Superficie : 2.560 m²

Suelo : Base rocosa con cubierta de sedimentación tipo Puchuncaví.

Programa A. : Cordones vegetales para contención de la arena.

Programa B. : Pista estabilizada de 7 mts. con berma de 1,5 mts. a ambos lados.

Zona Forestal

Zona 19 : polígono 71.72.73.74

Superficie : 7.800 m²

Suelo : Base rocosa con cubierta de sedimentación tipo Puchuncaví.

Programa A. : Forestación con especies madereras.

Zona Forestal

Zona 20 : polígono 60.61.62.63.64.65.66.67.68.69.70.
Superficie : 72.910 m²
Suelo : Dunas consolidadas, semi-consolidadas y activas.
Programa A. : Forestación con especies madereras.

Zona Huerto

Zona 21 : polígono 146.147.148.
Superficie : 16.200 m²
Suelo : Agrícola reciente de sedimentación.
Programa A. : Explotación agrícola
(susceptible a cambio de programa en el futuro).

Zona de Gran Centro de Recreación del Parque

Zona 22 : polígono 149.150.151.152.153.
Superficie : 140.640 m²
Suelo : Formación dunaria activa.
Programa A. : Contención del avance de la duna y de su crecimiento por medio de cordones vegetales periféricos.
Programa B. : Habilitamientos del suelo: Terrazas, veredas, paseos, plazas con locales abiertos y cerrados y equipamiento recreativo en general.

Zona Social

Zona 23 : polígono 154.155.156.157.
Superficie : 61.640 m²
Suelo : Cubierto de sedimentación de suelo tipo Puchuncaví cubierto por arena.
Programa A. : Contención de la formación de dunas con barreras periféricas de cordones vegetales.
Programa B. : Restaurants, Churrasquerías, Sedes Sociales, Clubs, Discotheque, Boite, etc.

Zona de Hospederías

Zona 24 : polígono 158.159.160.161.
Zona 25 : polígono 162.163.164.165.
Superficie : (24) 30.920 m² (25) 29.490 m²
Suelo : Duna contenida
Programa A. : Cordones vegetales para contención de la arena y arborificación.
Programa B.: Hospederías y equipamiento anexo a las hospederías.

Zona Cultural de Recreación.

Zona 26 : polígono 166.167.168.169.170.171.172.173.

Superficie : 83.120 m²

Suelo : Duna contenida, con bajos cubiertos de vegetación.

Programa A. : Cordones vegetales para la contención de la duna y vegetación de la zona.

Programa B. : Sedes sociales, clubes, auditorios, locales de uso múltiple.

Zona mixta de deportes, expansión de deportes y recreación.

Zona 27 : polígono 198.199.200.201.202.203.204.205.

Superficie : 152.520 m²

Suelo : Pradera de Vegas.

Programa A. : Nivelación de suelos y formación de prados.

Programa B. : Canchas grandes de deportes; equipamiento deportivo y de recreación al aire libre; y hospederías de la zona deportiva.

Zona mixta de expansión de deportes, recreación y hospederías.

Zona 28 : polígono 185.186.187.188.189.190.191.192.193.
194.195.196.197.

Superficie : 188.060 m²

Suelo : Pradera de vegas

Programa A. : Nivelación de suelos y formación de prados.

Programa B. : Equipamiento deportivo, recreación al aire libre y hospederías con locales para el desarrollo de los oficios.

Zona Hospederías aisladas

Zona 29 : polígono 232.233.234.235

Zona 30 : polígono 228.229.230.231

Superficie : (29) 13.120 m² (30) 35.040 m²

Suelo : Duna parcialmente contenida

Programa A. : Contención de duna y regeneración de suelo con cordones vegetales.

Programa B. : Hospederías y equipamiento anexo a las hospederías.

Zona Hospederías

Zona 31 : polígono 220.221.222.223.224.

Zona 35 : polígono 225.226.227

Superficie : (31) 153.200 m² (35) 8.120 m²

Suelo : Pradera de vegas.

Programa A. : Nivelación de suelos y formación de prados.

Programa B. : Hospederías y equipamiento anexo a las hospederías.

Zona expansión de deportes

Zona 32 : polígono 215.216.217.218.219

Superficie : 347.598 m²

Suelo : Duna parcialmente contenida.

Programa A. : Contención de la duna por medio de cordones vegetales.

Programa B. : Canchas chicas, locales deportivos, locales de entrenamiento, locales anexos, sedes sociales, etc.

Zona Cultural

Zona 33 : polígono 206.207.208.209.210.211.212.213.214.

Superficie : 199.100 m².

Suelo : Duna parcialmente contenida con bajos húmedos.

Programa A. : Contención de la duna por medio de cordones vegetales.

Programa B. : Auditorios al aire libre y cerrados, salas de exposiciones, locales para el desarrollo de los oficios, etc.

Zona expansión de deportes náuticos.

Zona 34A : polígono 174.175.176.177.178.179.180.181.182.183.184

Superficie : 294.806 m²

Suelo : Cordón dunario del litoral, semi-contenido.

Programa A. : Contención de la formación dunaria con vegetación.

Programa B. : Club de Yates, Caleta pesquera, sedes sociales y balnearios con sus instalaciones anexas.

Zona de deportes marinos.

Zona 34B :

Superficie : 45.200 m²

Suelo : Arena de playa

Programa A. : Conservación de playa de declive poco pronunciado, fondo arenoso y con marejadas.

Programa B. : Embarcadero y varadero (Programa optativo).

Bosques existentes

Zona 36 : número 236.237.238.239.240.241.242.243.

Zona 37 : número 244.245.246.247.248.249.

- Art. 5 Se conservará la característica de Parque ocupando un mínimo del terreno con edificación, pudiendo edificarse hasta un máximo del 9% de la superficie total del terreno.
- Art. 6 Este 9% de superficie edificada deberá ser distribuido considerando una cuota de edificación en cada una de las zonas del parque; de modo que la totalidad del terreno del Parque tenga uso pleno.
- Art. 7 La edificación conformará en su totalidad un sólo conjunto armónico.
- Art. 8 La circulación del Parque será primordialmente peatonal y de vehículos en marcha lenta. Habrá una circulación anexa expedita, para vehículos, en forma periférica o con algún otro tratamiento aislante a fin de no interferir en la circulación y actividades propias del Parque.
- Esta circulación constará con una calzada de mínimo 7 mts. de ancho.
- Art. 9 Para la circulación interna del Parque se habilitarán senderos y huellas, que seguirán libremente las líneas geográficas y topográficas más definidas. Tendrán un ancho mínimo que permita el paso expedito de una bomba de incendios.
- A partir de estos senderos se podrán desarrollar senderos secundarios, huellas y otras circulaciones que sean necesarias habilitar.
- Art. 10 Zonas de restricción de la edificación.
- A. De acuerdo al Plan Intercomunal de Valparaíso, vigente, se establece una faja de terreno no edificable a ambos lados del Camino Público Concón - Quintero.
- B. Se establece una faja de terreno de 35 mts., de ancho a ambos bordes del Estero Mantagua, con un máximo edificable de 5% de la superficie, y sólo con la finalidad de uso recreativo.