



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALPARAÍSO

ASESORIA URBANA

ORD. DOM. N°

2089

REF. Ingr. Dom N° A-1239/2017
Ingr. A.U. N° 322/2017

A.U.



VALPARAISO,

- 2 NOV 2017

621.-

INFORMACIONES PREVIAS

ROL 9316-07

En respuesta a solicitud presentada por Don Alvaro Jaramillo Pedreros, relacionada con el uso del suelo del predio Rol 9316-07, Fundo Plantaciones, se informa:

La propiedad en consulta se emplaza dentro de los Límites del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL), aprobado por Resolución Minvu N° 31/4/128 de fecha 25 de Octubre de 2013, publicado en el Diario Oficial N°40.823-A del 2 de Abril de 2014.

1.- De acuerdo a las disposiciones generales de esta Ordenanza el predio se ubica en **Zona de Extensión Urbana ZEU 10**, categoría comprendida entre Área Urbana y Camino la Pólvora, cuyas normas urbanísticas se indican a continuación:

Usos de suelo permitidos.

Residencial.

Equipamiento de todas las clases, con excepción de las actividades de cementerios.

Actividades Productivas de carácter inofensivo.

Infraestructura:

* De transporte destinada a edificaciones y/o instalaciones de terminales de locomoción colectiva urbana.

* Sanitaria destinada a edificaciones o instalaciones de plantas de captación y tratamiento de agua potable y de aguas servidas.

Espacio Público.

Área Verde.

Usos de Suelo Prohibidos.

Todos los no indicados precedentemente, y expresamente las actividades productivas e infraestructura sanitaria destinada a rellenos sanitarios.

Condiciones de subdivisión del suelo.

Superficie de subdivisión predial mínima : 5.000 m²

Condiciones de edificación.

Coefficiente de ocupación de suelo : 0,25
para uso residencial

Coefficiente de ocupación de suelo : 0,40
para uso no residenciales

Coefficiente de constructibilidad : 1,25

Sistema de agrupamiento : aislado



Distanciamiento : 10 m

Antejardín : 10 m

Altura máxima de edificación : según aplicación rasantes O.G.U y C.

Rasante : según O.G.U y C.

Densidad bruta máxima : 280 Hab/Há

Las normas urbanísticas antes señaladas, serán aplicables a los proyectos que se emplacen en las áreas de riesgo graficadas en esta zona, una vez que se cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 2.1.17 de O.G.U y C.

2.- El Sector del Fundo emplazado frente al Camino de la Pólvora, se ubica en **ZONA PRODUCTIVA PORTUARIA ZEU PT**, cuyas normas urbanísticas que deberán cumplir en esta zona las actividades productivas de impacto intercomunal son las siguientes:

Usos de suelo Permitidos.

* Actividades productivas del siguiente tipo:

Industrias molestas

Bodegas peligrosas y molestas

Instalaciones de impacto similar al industrial, tales como grandes depósitos, talleres y bodegas industriales calificadas como molestas.

Usos de suelo Prohibidos.

Todos los no indicados precedentemente.

Condiciones de subdivisión del suelo.

Superficie de subdivisión predial mínima : 10.000 m² (1)

Condiciones de edificación.

Coefficiente de ocupación de suelo : 0,7

Coefficiente de constructibilidad : 1,0

Distanciamiento : 5 m

Sistema de agrupamiento : aislado

Altura máxima de edificación : según aplicación rasante

Rasante : según O.G.U. y C.

Antejardín : 30 m

3.- El fundo además está afecto a las siguientes categorías:

A) El Sector Alto del Puerto se encuentra en categoría de **Áreas Verdes de nivel Intercomunal AV**, constituida por áreas remanentes de quebradas al Sur del sector urbano de Valparaíso. Presenta una profusa presencia forestada por eucaliptos y pinos. Constituye una importante área para la metrópolis urbana.

Se estructura en el territorio del Plan un sistema de áreas verdes de nivel intercomunal, correspondientes al tipo de uso de suelo Área Verde conforme a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Para efectos del emplazamiento de edificaciones en estas áreas se estará a lo dispuesto en el artículo 2.1.31 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones



B).- ÁREAS DE RIESGO

De acuerdo al Art. 2.1.17 de OGUyC, por "áreas de riesgo", se entenderán aquellos territorios en los cuales, previo estudio fundado, se limite determinado tipo de construcciones por razones de seguridad contra desastres naturales u otros semejantes, que requieran para su utilización la incorporación de obras de ingeniería o de otra índole suficientes para subsanar o mitigar tales efectos.

Para autorizar proyectos a emplazarse en áreas de riesgo, se requerirá que se acompañe a la respectiva solicitud de permiso de edificación un estudio fundado, elaborado por profesional especialista y aprobado por el organismo competente, que determine las acciones que deberán ejecutarse para su utilización, incluida la Evaluación de Impacto Ambiental correspondiente conforme a la Ley 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente, cuando corresponda. Este tipo de proyectos podrán recibirse parcial o totalmente en la medida que se hubieren ejecutado las acciones indicadas en el referido estudio.

C).- Los Sectores de Quebradas se emplazan en AR NP Area de Riesgo en Terrenos en Pendiente.

Dicha área de riesgo corresponde a los territorios que presentan pendientes superiores al 40%. Las normas urbanísticas que aplicarán en estas áreas cuando se cumplan con los requisitos que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, serán las siguientes:

- a) En el área rural regirán las disposiciones del art. 55 de la LGUC.. para los efectos de la aplicación de dicho artículo cuando se cumpla con las normas urbanísticas que dispone la OGUyC, los requisitos serán:

Usos de suelo permitidos:

Equipamiento de clase deporte y esparcimiento

Usos de suelo prohibidos.

Todos los no indicados precedentemente.

4.- VIALIDAD (conforme al art 2.3.1)

- a) Enfrenta la vía expresa existente VE-5V (Camino La Pólvora) cuyo ancho oficial es de 40 mts.
- b) Vía troncal existente VT-28v, correspondiente a Av. Washington y antiguo camino a Santiago, ancho oficial 15 mts..
- c) Vía troncal propuesta VT-30v, correspondiente a Camino del Agua que une la vía VE-5v con la vía VT-31v en el Alto del Puerto, ancho oficial 30 mts.
- d) Vía troncal propuesta VT-31v (Cuesta Colorada), correspondiente a Camino que une la vía VT-26v (Av. Alemania) con la vía VE-5v (Camino La Pólvora), ancho oficial 30 mts.
- e) Ruta F-728, Camino Público de tutela del MOP, en certificados otorgados con anterioridad a la aprobación de IPT, manteniendo mismo ancho conforme a Ord. DOM N° 394 del 7 de Marzo de 2016 y AU N° 114/2016). Es decir los 25 primeros mts. de profundidad respecto al Camino La Pólvora con 30 mts de ancho (15 mts a eje) y de ahí 16,5 mts de ancho (8,25 mts a eje)



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VALPARAÍSO

5.- De acuerdo a modificación al Plano Regulador Comunal de Valparaíso, aprobado por Resolución N° 16 SEREMINVU V REGION del 30.12.1988, publicado en Diario Oficial del 03.02.1989, el Sector que se localiza dentro **del Límite Urbano de la Comuna de Valparaíso**, se encuentra en **Zona E2**, que corresponde a los cerros lejanos al plan con menor intensidad de ocupación del suelo, cuyos usos se detallan a continuación.

a. CONDICIONES DE USO DE SUELO

a.1. Usos permitidos:

- Tipo Residencial: Vivienda; hospedajes
- Tipo Equipamiento: Comercio; Oficinas, Salud, Educación, Seguridad, Comunitario, Recreativo.
- Tipo Espacio Público: Areas Verdes y Vialidad.;
- Tipo Actividades productivas inofensivas.
- Tipo Infraestructura: de transporte: terminales de movilización colectiva, bombas de bencina.

a.2. Usos prohibidos: Todos los no indicados precedentemente.

b. Condiciones de Subdivisión y Edificación:

b.1. Superficie Predial Mínima: 250 m².

b.2. Ocupación Máxima del Suelo: 60 %.

b.3 Sistema de agrupamiento, alturas, rasantes y distanciamientos.

b.3.1 Sistemas de agrupamiento: Aislado, pareado y continuo; por sobre la continuidad se permite construcción aislada.

b.3.2 Alturas máximas en:

- **Continuidad** 7 mts (o conforme al art. 16, de ser obligatoria la continuidad.).

- **Aislada sobre la continuidad.** según OGUyC

b.3.3 Rasante: Según OGUC.

b.3.4 Distanciamientos: según OGUyC

b.4. Estacionamientos: Regirá lo dispuesto en los artículos 8° y 9° de la presente Ordenanza.

Saluda atentamente a Ud.



SERGIO MIRANDA ZAMBRANO
CONSTRUCTOR CIVIL
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

Distribución
Interesado
DOM
A.U.

MDB/CGO/ cgo