



ORD. N° 1.95 /

ANT.: 1) Presentación del 6-11-12 de Cristián Colacci Roa.
2) Ord. 2603 del 23-11-12 de esta Seremi Minvu.

MAT.: Normativa urbanística vigente en sector de la zona S-14 del Plan Regulador Comunal de Viña del Mar.

VALPARAISO, 29 ENE 2013

DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION VALPARAISO

A : ARQTO. CRISTIAN COLACCI ROA INMOBILIARIA CURAUMA S. A.

- 1.- Esta Seremi con fecha 06-11-12 recibió su solicitud consultando sobre la normativa urbanística vigente en un sector de aproximadamente 180 has del Ex Fundo Las Cenizas graficado en plano adjunto, considerado como parte del proyecto de desarrollo urbano vinculado a Curauma.
- 2.- Al respecto, revisado el plano de localización adjuntado teniendo en cuenta la normativa vigente sobre la materia, las disposiciones del Plan Regulador Comunal, y del Plan Intercomunal de Valparaíso vigentes, esta Seremi informa lo siguiente:
 - 2.1 El sector en cuestión se emplaza al suroriente del área urbana comunal, correspondiente a la zona S-14 del Plan Regulador Comunal vigente, cuyas condiciones urbanísticas se rigen por lo establecido en la modificación al Plan Intercomunal de Valparaíso en el sector sur de Viña del Mar aprobada por la Res. 31-4/061 del 9-5-2000 (Seccional 7 Hermanas), emplazándose en parte de la zona C-6 que constituye un Área de Reserva, regulada en el artículo 38° de la Ordenanza de dicho Plan Intercomunal.
 - 2.2 La normativa urbanística dispuesta para las citadas áreas de reserva es la que transcribimos a continuación:

“Artículo 38”

Áreas de reserva: “Son aquellas del gran Valparaíso que mientras no se les acuerde su utilización para usos específicos como los señalados en el artículo 39 de la presente ordenanza, mantendrán su actual subdivisión y uso”

“En caso de llegar a plantearse la necesidad de algún cambio de uso y subdivisión de alguna de estas áreas de reserva, se requerirá la confección del plano seccional correspondiente”

“Las condiciones y características de tratamiento (urbanización etc.) para estas áreas con posible nuevo uso, se fijarán de acuerdo a las circunstancias del lugar y se establecerán a través de los estudios seccionales”

“Artículo 39”

“Usos posibles de permitirse a través de un cambio de destino para estas zonas:”

- a) *Forestación y Silvicultura en las quebradas y terrenos, especialmente aquellos con pendientes superiores a 6%.*
- b) *Quintas y parcelas residenciales*
 - *Zonas destinadas a residencia con algo de producción hortícola, frutícola y/o pecuaria, cuyos cultivos podrán efectuarse solamente en terrenos con pendientes inferiores al 6%.*
 - *Solamente se permite edificar en cada predio la vivienda familiar y las obras necesarias para la explotación pertinente.*
 - *Los cierros deberán ser vegetales (verdes) y en ningún caso se permitirán cierros de pandereta, bloques o concreto.*
- c) *Esparcimiento (Instituciones con grandes áreas verdes)*
 - *Canchas deportivas*
 - *Clubes de Campo*
 - *Estadios particulares.*
- d) *Establecimientos Culturales (instituciones con grandes áreas verdes)*
 - *Universidades*
 - *Colegios*
- e) *Destinos Especiales*
 - *Cementerios*
 - *Regimientos*
 - *Congregaciones (conventos)*

“ Los casos no consultados en los artículos anteriores requerirán aprobación previa a través del plan Intercomunal”

- 3.- *Cabe observar que la normativa vigente, precedentemente señalada, data del año 1965 y fue dispuesta a través Plan Intercomunal de Valparaíso P.I.V. (D.S.30 de 1965 del MOP), incorporada posteriormente al área urbana comunal por el Plan Regulador Comunal de Viña del Mar aprobado por el D.A. 10.949 del año 2002.*



DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

Si bien las disposiciones antes descritas fijan algunas normativas urbanísticas para el desarrollo del área, a nuestro juicio son insuficientes observándose carencia de los indicadores esenciales requeridos conforme a los actuales lineamientos para la confección de instrumentos de planificación urbana comunal (detallados en Circular 227 del 2009 de la DDU), tales como fijación de densidad, condiciones de subdivisión predial y de edificación, usos del suelo permitidos y prohibidos etc.

Dada la antigüedad de dichas normas esta Seremi es de opinión que debieran ser actualizadas a fin de adecuarlas a las actuales tendencias y necesidades del desarrollo urbano comunal, labor que compete al Municipio conforme a lo dispuesto por el Art. 41° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y artículo 2.1.10 de su O.G.U.C.

4.- Lo que informamos a Ud. en virtud de lo dispuesto por el Art. 4° del DFL 458-75, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Saluda atentamente a Ud.



MATIAS AVSOLOMOVICH FALCON
Secretario Regional Ministerial
de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso

GAA/MPR/KCF/HVD
DISTRIBUCION

- Sr Cristián Colacci Roa, Inmobiliaria Curauma, Av. Borde Laguna 1770 Curauma, Valparaíso
 - Asesoría Urbana I. Municipalidad de Viña del Mar.
 - D.O.M. de Viña del Mar
 - Expediente
 - Prof. encargado
 - Archivo
 - Oficina de Partes
 - Publicar Transparencia
- SI () NO ()