

## PLAN REGULADOR COMUNAL DE VALPARAÍSO SECTOR PLACILLA DE PEÑUELAS

# ORDENANZA <sup>a)</sup>

### ÍNDICE DE CONTENIDO

Capítulo		Párrafo	Descripción o materia	Artículos	Página
I	Disposiciones Generales			1° al 5°	2
II	Descripción del Área Urbana, sector Placilla de Peñuelas			6°	2
III	Zonificación y Normas de Uso de Suelo – Subdivisión y Edificación para cada Zona	Párrafo I	Zonificación	7°	5
		Párrafo II	Uso del suelo y Normas de Subdivisión y Edificación	8°	5
IV	Vialidad			9° al 11°	13
			Artículo Transitorio		16

a) EL TEXTO QUE SE TRANSCRIBE A CONTINUACIÓN CORRESPONDE A LA ORDENANZA DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VALPARAÍSO SECTOR PLACILLA DE PEÑUELAS.

APROBADO POR RESOLUCIÓN N°31 – 4 – 009 AFECTA DEL GOBIERNO REGIONAL; D. O. DEL 17 DE ABRIL DE 1984, AL QUE SE HAN INCORPORADO LAS MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR RESOLUCIÓN N° 31 – 4 – 10 AFECTA DEL GOBIERNO REGIONAL D.O. DEL 05 DE JUNIO DE 1995, PLANO PRP – 01; RESOLUCIÓN N° 31 – 4 – 62 AFECTA DEL GOBIERNO REGIONAL SECTOR PLAZA CIVICA, D.O. DEL 21 DE AGOSTO 2000, PLANO PSPC – 01; ENMIENDA TRAZADO VÍA 3.2 CIRCUNVALACIÓN ORIENTE, D.A. N°123, D.O. DEL 06 DE MAYO 2002; D.A. N°468 SECCIONAL SECTOR TRANQUE LA LUZ DE PLACILLA DE PEÑUELAS, D.O. DEL 03 DE SEPTIEMBRE 2002, PLANOS MPR LA LUZ 01 ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y RED VIAL ESTRUCTURANTE, MPR LA LUZ 02 ZONIFICACIÓN DE ÁREAS VERDES, SENDEROS Y CICLOVÍAS, Y, MPR LA LUZ 03 SISTEMA DE AGUAS LLUVIAS SITUACIÓN A LARGO PLAZO; Y, MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR SECTOR PLACILLA DE PEÑUELAS PRP – 01 Y MPRL, PLANO MPRP – 04, D.A. N°1073 D.O. DEL 30 DE OCTUBRE 2004.

## CAPITULO I

### DISPOSICIONES GENERALES

**ARTICULO 1.** La presente Ordenanza Local establece normas de uso de suelo y condiciones de subdivisión predial, edificación, urbanización y vialidad que regirán en el sector de Placilla de Peñuelas normado por el Plan Regulador Comunal de Valparaíso, al cual modifica y cuyos límites aparecen graficados en el Plano PRP- 04 que se adjunta.

De acuerdo al Artículo 42 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la presente Ordenanza, el Plano Individualizado, dibujado a escala 1:7.500 y la Memoria Explicativa, conforman un solo cuerpo legal, siendo la Ordenanza un cuerpo normativo que se complementa con las disposiciones gráficas del Plano y prevalece sobre ellos.

**ARTICULO 2.** El área que se modifica en el Plan Regulador Comunal de Valparaíso se inscribe en las líneas poligonales cerrada determinadas por los puntos siguientes: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-23 y 24. a)

**ARTICULO 3.** Conforme a la Política Nacional de Desarrollo Urbano, el área delimitada en la poligonal antes descrita se clasifica como sigue:

- 3.1. Área Urbana Consolidada AC  
Corresponde a los sectores que cuentan con servicios de agua potable y alcantarillado construidos por el Estado, según proyecto VAL.
- 3.2. Áreas de Consolidación AC 1  
Corresponden a los sectores incluidos en proyecto VAL, cuyas redes no han sido construidas. Se inscriben dentro del área urbana antigua.
- 3.3. Áreas Urbanizables
  - 3.3.1. Área Urbanizable de 1ª Prioridad AU 1  
Corresponde a la extensión urbana Oriente, sector parcelado del Fundo Las Mercedes
  - 3.3.2. Área Urbanizable de 2ª Prioridad AU 2  
Corresponde a la extensión urbana Oriente y Poniente, sector no parcelado del Fundo El Llano.

**ARTICULO 4.** Todas aquellas materias atinentes al desarrollo urbano que no se encuentren resueltas por las disposiciones que se establecen en la presente Ordenanza Local se regirán por las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; del Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso; del Plan Regulador Comunal de Valparaíso y demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes. Corresponderá a la Dirección de Obras Municipales la responsabilidad en la aplicación de las normas de la modificación del Plan Regulador Comunal, y a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la V Región la supervigilancia de su cumplimiento y la interpretación de sus disposiciones y normas técnicas.

**ARTICULO 5.** La inobservancia de las normas de la presente Ordenanza será sancionada de acuerdo con lo previsto en los Artículos 20 al 26 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y demás normas legales y reglamentarias vigentes.

## CAPITULO II

### DESCRIPCIÓN DEL ÁREA URBANA SECTOR PLACILLA DE PEÑUELAS

**ARTICULO 6.** El Plan Regulador Comunal de Valparaíso se modifica en el Sector "Placilla de Peñuelas", cuyos límites se definen por las poligonales señaladas en el Artículo 2. de la presente Ordenanza, de acuerdo a los puntos y tramos que se describen a continuación:

---

a) LOS PUNTOS Y TRAMOS ENTRE EL 16 Y 23 DEL PRP-01 SE ELIMINARON AL AMPLIARSE LÍMITE URBANO HACIA SECTOR TRANQUE LA LUZ.

PUNTO	DESCRIPCIÓN	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
1	Intersección de la línea imaginaria paralela a 15 metros al Poniente del estero con la línea de deslinde entre las parcelas 79 y 80; 96 y 98; 97 y 99		
2	Intersección de la línea de deslinde entre las parcelas 79 y 80; 96 y 98; 97 y 99 con el límite Poniente del cortafuegos 5ta. Avenida	1 – 2	Línea recta que une los puntos 1 y 2 descritos
3	Intersección del límite Poniente del cortafuego 5ª Avenida con borde sur de la Ruta 60 CH (ex Camino de la Pólvara.	2 – 3	Línea recta que une los puntos 2 y 3 descritos
a)			
4	Intersección del borde sur de la Ruta 60 CH (ex Camino de La Pólvara) con el deslinde del Fundo Las Cenizas.	3 – 4	Línea curva correspondiente al borde sur de la Ruta 60 CH entre los puntos 3 y 4 descritos.
5	Intersección del borde sur de la Ruta 60 CH (ex Camino de la Pólvara) con el borde poniente del Nudo A Ruta 68 / Ruta 60 CH.	4 – 5	Línea curva correspondiente al borde sur de la Ruta 60 CH entre los puntos 4 y 5 descritos.
6	Intersección del borde oriente del Nudo A Ruta 68 con borde sur de la Avenida Circunvalación – Décima Avenida.	5 – 6	Línea curva correspondiente al borde sur del Nudo A, Ruta 68 / Ruta 60 CH / Avenida de Circunvalación – Décima Avenida entre los puntos 5 y 6 descritos.
7	Intersección borde sur de la Avenida de Circunvalación – 10ª Avenida con el deslinde poniente del cortafuego Décima Avenida.	6 – 7	Línea curva correspondiente al borde sur de la Avenida de Circunvalación entre los puntos 6 y 7 descritos.
a)			
8	Intersección deslinde Poniente del cortafuegos 10ª Avenida con deslinde Norte de la parcela 192	7 – 8	Línea recta que une los puntos 7 y 8 descritos
9	Vértice del deslinde Nor Oriente de la parcela 192	8 – 9	Línea recta que une los puntos 8 y 9 descritos
10	Vértice del deslinde Sur Oriente de la parcela 194	9 – 10	Línea recta que une los puntos 9 y 10 descritos
11	Vértice del deslinde Nor Poniente de la Parcela 225	10 – 11	Línea recta que une los puntos 10 y 11 descritos
12	Vértice Sur Poniente de la Parcela 406	11 – 12	Línea recta de fondo de propiedades que une los puntos 11 y 12 descritos
13	Vértice Sur Oriente de la Parcela 406	12 – 13	Línea recta de fondo de propiedades que une los puntos 12 y 13 descritos
14	Intersección del deslinde de la Reserva Forestal Lago Peñuelas con deslinde Poniente del cortafuegos 12ª. Avenida	13 – 14	Línea recta que une los puntos 13 y 14 descritos
15	Intersección del deslinde de la Reserva Forestal Lago Peñuelas con el Borde Oriente de la faja fiscal de la Ruta 68.	14 - 15	Línea irregular que une los puntos 14 y 15 descritos y que corresponde a parte del deslinde Poniente de la Reserva Forestal Lago Peñuelas.

16	Intersección de la línea perpendicular al eje de la Ruta 68 levantada a partir del punto 15 con el borde Poniente de la faja fiscal de la Ruta 68.	15 - 16	Línea recta que une los puntos 15 y 16 descritos.
23	Intersección de la línea paralela imaginaria a 15 m. al Poniente del estero Las Cenizas con línea paralela imaginaria a 15 m. del deslinde Poniente del predio ocupado por las lagunas de estabilización de ESVAL.	22 - 23	Línea sinuosa paralela a 15 m. al Poniente del eje del estero Las Cenizas que une los puntos 22 y 23 descritos.
b)			
24	Intersección de la línea paralela a 15 m. del deslinde del predio ocupado por las lagunas de estabilización de ESVAL con línea paralela a 15 m. del eje del estero Las Cenizas.	23 - 24	Línea quebrada que corresponde a los deslindes Poniente y Norte del predio ocupado por las lagunas de estabilización de ESVAL.

a) MODIFICACIÓN DE LOS PUNTOS 3 AL 7 Y TRAMOS 3 – 4 AL 6 – 7, APROBADA POR D.A. N° 1073 , D.O. DEL 30 DE OCTUBRE 2004.

b) LOS PUNTOS Y TRAMOS ENTRE EL 16 Y 23 DEL PRP-01 SE ELIMINARON AL AMPLIARSE LÍMITE URBANO HACIA SECTOR TRANQUE LA LUZ

### CAPITULO III

#### ZONIFICACIÓN Y NORMAS DE USO DE SUELO, SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN PARA CADA ZONA

##### PÁRRAFO I. ZONIFICACIÓN

**ARTICULO 7.** Para los efectos de aplicar la presente Ordenanza, el Sector Placilla de Peñuelas, se divide en las siguientes zonas y áreas, las que se encuentran graficadas en el plano PRP - 04.

**ZONA HM:** Corresponde a la actual zona urbana y nueva área de extensión urbana de Placilla Poniente, para uso mixto de vivienda y actividades productivas inofensivas.

**ZONA HI:** Corresponde al área de extensión urbana de la actual Población de Placilla, sector Oriente, y parte del sector Poniente, para uso de actividades productivas, servicios y equipamiento.

**ZONA HE:** Corresponde a las zonas de protección especial.

**ZONA HEe:** Corresponde a la zona de equipamiento de Cementerios y Lagunas de Estabilización de ESVAL

**ÁREAS R:** Corresponden a las áreas de restricción para protección y preservación del medio ambiente y paisaje.

**ZONA G:** Plaza Urbana.  
a), b)

##### PÁRRAFO II USO DE SUELO Y NORMAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN

**ARTICULO 8.** Las zonas y áreas que a continuación se señalan tendrán los siguientes usos de suelo y condiciones de subdivisión y edificación

##### ZONA HM

###### A. CONDICIONES DE USO DE SUELO

###### a.1. Usos permitidos

- a) Vivienda.
- b) Equipamiento a escala comunal y vecinal de: Comercio, Servicios y Oficinas, Salud, Educación, Culto, Seguridad, Organizaciones Comunitarias, Esparcimiento y Turismo, Areas Verdes.
- c) Industrias, Talleres y Bodegajes inofensivos.
- d) Establecimientos de impacto similar al de las actividades productivas calificados como inofensivos, tales como venta de maquinarias, materiales de construcción y de combustibles sólidos.
- e) Servicios artesanales inofensivos.
- f) Actividades complementarias al transporte, a la vialidad y transporte colectivo de pasajeros, incluyendo talleres mecánicos y automotrices, estaciones de servicio automotor, las que se ubicarán solamente enfrentando vías troncales y colectoras.

a) LA ZONA Hecc SE ELIMINÓ POR MODIFICACIÓN, RESOLUCIÓN N° 31 – 4/ 062 GOBIERNO REGIONAL V R VALPARAÍSO, D.O. 21 DE AGOSTO 2000.

b) LA ZONA Hecc, SE ELIMINÓ COMO ZONA G, RESOLUCIÓN N° 31 – 4 / 062 GOBIERNO REGIONAL V R VALPARAÍSO, D.O. 21 DE AGOSTO 2000.

#### a.2. Usos prohibidos

Todos los no indicados como permitidos y en especial las actividades productivas molestas, contaminantes, insalubres y/o peligrosas, los cementerios y plantas y/o botaderos de basura o rellenos sanitarios.

Las actividades productivas se calificarán también como molestas cuando provoquen excesivas concentraciones de tránsito o de estacionamiento en las vías de uso público, situación que deberá determinarse a través de un estudio de impacto.

### B. CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN

Sin perjuicio de la división predial existente. Para las futuras subdivisiones, los predios deberán cumplir con las siguientes condiciones:

#### b.1. Superficie predial mínima

Para equipamientos de carácter comunal, industria, talleres, bodegajes, y establecimientos de impacto similar: 1.000 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de 23.5 metros; No se permitirán estos usos en aquellos predios de menor dimensión. Para los demás usos, incluido el equipamiento de carácter vecinal, 500 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de 15.5 metros.

#### b.2. Ocupación máxima de suelo.

Para industria, talleres, bodegajes y establecimientos de impacto similar: 45%; para los demás usos 50%.

En terrenos destinados a estos mismos usos, de mayor dimensión que el mínimo predial establecido, la ocupación máxima estará determinada por la aplicación de la norma de distanciamiento establecida en el punto b.4.

#### b.3. Sistema de agrupamiento

Para la industria, talleres, bodegaje y actividades de impacto similar, el sistema de agrupamiento será aislado. No se permitirá adosamiento. Para los demás usos será aislado y/o pareado. El adosamiento sólo se permitirá a 10 metros de la línea de cierre. Esta exigencia no será aplicable en predios cuyo frente predial no cumpla con el mínimo predial establecido por Plan Regulador. a)

En aquellos predios que enfrentan la Avenida Obispo Francisco Valdés Subercaseaux, que se destinen a alguno de los equipamientos indicados en el punto a.1.b.), se permitirá el sistema de agrupamiento continuo con una altura de 7 metros en línea oficial de edificación y con una profundidad de volumen no inferior a 4 metros.

#### b.4. Distanciamiento

Para la industria, talleres, bodegaje y actividades de impacto similar, el distanciamiento mínimo a los deslindes vecinos y a la línea oficial de cierre será de 5 metros hasta una altura de 7 m; para los demás usos será de 3 metros, hasta dos pisos de altura. Sobre estas alturas el distanciamiento aumentará en 1.5 metros por cada piso real edificado.

#### b.5. Altura

La altura máxima permitida para la edificación será la resultante de la aplicación de la norma de distanciamiento establecida en el punto b.4.

Sobre la altura de la continuidad se permitirá la edificación aislada, aplicando, a nivel de la continuidad los distanciamientos establecidos en el punto b.4.

#### b.6. Antejardines

El distanciamiento a la línea oficial de cierre se destinará exclusivamente a jardines descontando el espacio necesario para acceso peatonal o vehicular.

Los cierros a la calle serán transparentes y/o vegetales tipo setos, arbustos, árboles; aceptándose cierros opacos construidos en material sólido, sólo hasta una altura de 0.80 metros.

Los cierros en deslindes podrán ser opacos a partir de la línea de edificación y con una altura máxima de 2.5 metros

La ejecución del antejardín y cierre será exigible para la recepción de las obras de edificación.

---

a) AGREGADO POR MODIFICACIÓN, D.A. N°1073, D.O. 30 OCTUBRE 2004

## b.7. Estacionamientos

1 unidad por cada vivienda aislada; 1 unidad por cada 3 departamentos como mínimo.  
Para todos los demás usos deberá presentar un estudio que justifique los estacionamientos necesarios, tanto para ocupantes permanentes como transitorios; vehículos menores y vehículos de carga, los que deberán emplazarse al interior del predio.

**ZONA HI****A. CONDICIONES DE USO DE SUELO**

## a.1. Usos permitidos

- a) Industrias, Talleres y Bodegajes.
- b) Establecimientos de impacto similar a las actividades productivas, tales como venta de maquinarias; de materiales de construcción; de combustibles sólidos, líquidos y gaseosos; los depósitos de vehículos y terminales de transporte y de distribución de todo tipo, estaciones de servicio y centros de servicio automotor.
- c) Actividades complementarias a la vialidad y transporte de carga.  
El bodegaje, incluido el de carga unitizada, sólo se permitirá en predios que no enfrenten la Ruta 68.
- d) Equipamiento a escala regional y comunal de: Salud, Educación, Cultura, Deporte, Esparcimiento y Turismo, Comercio, Servicios Públicos, Servicios Profesionales, Servicios Artesanales y Areas Verdes.  
El equipamiento, sea éste a escala regional y/o comunal, solo se permitirá en predios de superficie igual o superior a 10 hectáreas, y como proyecto específico de un conjunto armónico e independiente de otros usos.  
Sólo se permitirá vivienda, para un cuidador, comercio u oficinas como complemento de los usos permitidos en cada caso, tratándose como construcción simultánea.

Para la materialización de todos los usos permitidos en la Zona HI se requerirá de un informe favorable del Servicio de Salud, el que corresponde a la Calificación Técnica Industrial. Se elaborará y presentará a CONAF, Bomberos y el Servicio de Salud Valparaíso – San Antonio un Plan de Coordinación de Emergencias, que permita una adecuada coordinación entre los distintos proyectos del sector. a)

## a.2. Usos Prohibidos

Todos los usos no indicados precedentemente y específicamente la vivienda; comercio y oficinas como actividades separadas de las actividades productivas; las industrias y/o talleres, bodegajes, establecimientos de impacto similar al industrial, que sean calificados como insalubres, peligrosos y/o contaminantes.

**B. CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN, EDIFICACIÓN Y BODEGAJE**

## b.1. Superficie predial mínima

Para todos los usos permitidos 2.500 m<sup>2</sup>. b)

## b.2. Ocupación máxima de suelo

Para todos los usos, incluido bodegaje de carga unitizada / contenedores, un 70%.  
En terrenos de mayor dimensión que la superficie predial mínima establecida, la ocupación máxima estará determinada por la aplicación de la norma de distanciamiento establecida en el punto b.4.

## b.3. Sistema de agrupamiento

Para todos los usos, incluido el bodegaje de carga unitizada, el sistema de agrupamiento será aislado.  
No se permitirán adosamientos.

---

a) REEMPLAZADO POR D.A. N°1073, D.O. 30 DE OCTUBRE 2004.

b) REEMPLAZADO POR D.A. N°1073 D.O. 30 DE OCTUBRE 2004

#### b.4. Distanciamiento

El distanciamiento será de 5 metros mínimo a deslindes vecinos y 10 metros mínimo a la línea oficial de cierre, hasta una altura de 10,5 metros. Sobre esta altura el distanciamiento total a los deslindes y a la línea oficial de cierre, deberá aumentarse en 1,5 metros por cada piso real de altura, o equivalente de 2.5 metros en carga unitizada. En los predios cuya superficie exceda de 2 Hectáreas se aumentará el distanciamiento a los vecinos en 0.5 metros cada 5.000 m<sup>2</sup> de exceso y hasta un máximo de 10 m.

En los predios que colinden con el Area R5, el distanciamiento se calculará desde el límite entre el Area R5 y la Zona HI. a)

#### CONDICIONES PARA AREAS VERDES EN FAJAS DE DISTANCIAMIENTO b)

El área resultante de la aplicación del distanciamiento a todos los deslindes, será destinada exclusivamente a áreas verdes, jardín y arbolado.

Condiciones Generales:

Las normas para el cumplimiento de la formación de áreas verde incluyen:

- La plantación con las especies adecuadas.
- El cumplimiento de los estándares exigidos para cada caso.
- Conseguir el establecimiento de las plantaciones.
- Para cumplir con el establecimiento de las plantaciones se deberán propiciar las técnicas de jardinería necesarias, el estado del suelo adecuado a la plantación; y asegurar las condiciones de riego suficientes para el o los tipos de especies plantadas.

Para el cumplimiento de las exigencias de tratamiento de áreas verdes en los distanciamientos, se prohíbe la plantación de Docas *Carpobrotus aequilaterus*, Cubresuelos resistentes recomendados, que se utilizarán según las características de morfología, capacidad de retención hídrica del suelo y asoleamiento en cada caso: ínula, vinca menor, vinca mayor, quilo. Se respetarán los estándares y se exigirá plantación monoespecífica según las siguientes opciones de altura que se elija.

- Opción de árboles o estrata alta: Estándar de plantación: 1 árbol cada 16 m<sup>2</sup>. Especies recomendadas: Ciprés *Cupressus macrocarpa*, Pino insigne *Pinus radiata*, Grevillea *Grevillea robusta*, Aromo australiano *Acacia melanoxylon*.
- Opción arbustos o estrata baja. Estándar de plantación: 1 arbusto cada 1,5 m<sup>2</sup>. Especies recomendadas: *Acacia capensis*, Espino *Acacia caven*, Algarrobo *Prosopis chilensis*, *Crategus Crategus prunifolia*, Crucero *Colletia spinosa*, Espino blanco *Discaria serratofilia*.
- Opción de dosel mixto: Se podrá trabajar con especies distintas a las recomendadas, siempre que se cumpla al menos con una de las opciones anteriores, y su respectivo estándar.

#### Sobre cortes y rellenos en deslindes

Para cautelar que las normas sobre arborización efectivamente se cumplan; los taludes iguales o superiores a 2 metros resultantes de movimientos de tierra inevitables que afecten el relieve natural en el deslinde con vecinos y con vías públicas deberán construirse de forma que puedan cumplir con las normas de plantación señaladas en el punto b.6 para los antejardines. La proporción recomendada es la de la figura del gráfico 4. No obstante lo anterior, el proyectista podrá proponer otro tipo de talud siempre que cumpla el propósito de entregar terrazas aptas para la plantación de árboles.

---

a) AGREGADO POR D.A. N° 1073, D.O. 30 OCTUBRE 2004

b) AGREGADO POR D.A. N° 1073, D.O. 30 OCTUBRE 2004



### Condiciones específicas

- A En los predios que colindan con el Parque Peñuelas y en la faja de distanciamiento correspondiente de ese mismo deslinde, es obligatoria la plantación y establecimiento de Alamo lombardo, llamado también Alamo chileno *Populus nigra italica*; y/o Alamo Carolino *Populus deltoides*. El estándar de plantación es de 1 árbol cada 6 m<sup>2</sup>.
- B Las áreas verdes que enfrentan a la Ruta 68 entre Avenida Tupungato y Avenida Ojos del Salado se construirán conforme al proyecto de paisajismo que apruebe la Dirección de Obras Municipales. a)

#### b.5. Altura

La altura máxima de edificación y/o bodegaje, incluido el bodegaje de carga unitizada, será la resultante de la aplicación de la norma de distanciamiento establecida en el punto b.4.

#### b.6. Antejardines

El área resultante de la aplicación del distanciamiento a la línea oficial de cierre será destinada exclusivamente a jardines y arbolado, con una densidad mínima de árboles, de 1 por cada 70 m<sup>2</sup> de superficie. b)

Se exceptúa de esta calidad sólo los accesos necesarios para peatones y vehículos. c)

Los cierros a la calle serán transparentes y/o vegetales, tipo setos, arbustos, árboles, aceptándose cierros opacos contruidos en material sólido sólo hasta la altura de 0.80 metros.

Los cierros en deslindes podrán ser opacos a partir de la línea de edificación. La ejecución de jardines y cierros será exigible para la recepción de las obras de edificación.

Para la ejecución de estos antejardines y demás obras de áreas verdes dentro del predio, se presentará el proyecto de paisajismo correspondiente, ejecutado y respaldado por un profesional competente en la materia, en el cual se explicitará el diseño, el sistema de riego y las especificaciones de las obras de jardinería que se ejecutarán, para conseguir el establecimiento y crecimiento del jardín.

En estos antejardines se prohíbe la plantación de *Docas Carpobrotus aequilaterus*. d)

#### b.7. Estacionamientos

Para todos los usos se deberá presentar un estudio que justifique los estacionamientos necesarios considerando tanto ocupantes permanentes como transitorios; vehículos menores y de carga, los que deberán emplazarse al interior del predio.

### **ZONA H.E.**

#### A. CONDICIONES DE USO DE SUELO

##### a.1. Usos permitidos

Equipamiento a escala regional, comunal y vecinal de áreas verdes, deportes, cultura, esparcimiento y turismo.

Sólo se permitirá la vivienda como complemento de los usos permitidos, en cada caso, tratándose como construcción simultánea.

##### a.2. Usos prohibidos

Todos los no indicados como permitidos.

#### B. CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN

##### b.1. Superficie predial mínima

Mantendrán como mínimo, la subdivisión predial existente. No se permitirá subdivisiones.

a) AGREGADO POR D.A. N°1073 D.O.30 OCTUBRE 2004

b) REEMPLAZADO POR D.A. N°1073 D.O. 30 OCTUBRE 2004

c) REEMPLAZADO POR D.A.N°1073 D.O. 30 OCTUBRE 2004

d) AGREGADO POR D.A.N°1073 D.O. 30 OCTUBRE 2004

- b.2. Ocupación máxima del suelo  
Para todos los usos, un 20%.  
Se deberá presentar monografía de la vegetación existente más importante, la que deberá mantenerse.
- b.3. Sistema de agrupamiento  
Para todos los usos, el sistema de agrupamiento será aislado. No se permitirá adosamientos.
- b.4. Distanciamiento  
El distanciamiento mínimo, tanto a la línea de cierre como a los deslindes vecinos, será de 10 metros, hasta la altura de dos pisos reales. Sobre esta altura el distanciamiento aumentará en 1.5 metros por cada piso real de altura.
- b.5. Altura  
La altura de edificación será la resultante de la aplicación de la norma de distanciamiento establecida en el punto b.4.
- b.6. Estacionamientos  
Para todos los usos se deberá presentar un estudio que justifique los estacionamientos necesarios considerando tanto ocupantes permanentes como transitorios, los que deberán emplazarse al interior del predio.

## **ZONA HEcc**

### **A. CONDICIONES DE USO DE SUELO**

- a.1. Usos permitidos
  - a) Equipamiento de nivel comunal de: Servicios públicos, servicios profesionales, cultura, esparcimiento y turismo, comercio minorista, salud, culto, organizaciones comunitarias y oficinas.
  - b) Vivienda, sólo a partir del segundo nivel de edificación.
  - c) Áreas verdes sólo como complemento de las edificaciones.
- a.2. Usos prohibidos  
Todos los no indicados precedentemente y en especial las actividades productivas de reparaciones y bodegaje de cualquier tipo; moteles, quintas de recreo y deportes, centros de reparación y servicio automotor.

### **B. CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN**

- b.1. Superficie predial mínima 2.200 m<sup>2</sup> con un frente mínimo de 50 metros
- b.2. Ocupación máxima de suelo  
Para todos los usos, un 70%.
- b.3. Sistema de agrupamiento  
Para todos los usos, aislados, pareados y continuo en línea oficial con 7 metros de altura y profundidad de volumen no inferior a 4 metros.
- b.4. Distanciamiento  
En caso de edificación aislada el distanciamiento mínimo a los deslindes será de 7 metros.  
A partir de la altura de 7 metros se aumentará el distanciamiento en 1.5 metros por cada piso real edificado.  
Los espacios resultantes de la aplicación de las normas de distanciamientos serán destinados exclusivamente a áreas verdes y accesos que sean necesarios.
- b.5. Altura  
La altura máxima permitida será la resultante de la aplicación de la norma establecida en el punto b.4.  
La altura mínima será de 7 metros.
- b.6. Estacionamientos  
Una unidad de estacionamientos por cada vivienda, como mínimo.  
Para todos los demás usos deberá presentar un estudio que justifique los estacionamientos necesarios, los que deberán emplazarse al interior del predio.

## ZONA HEe

### A. CONDICIONES DE USO DE SUELO

- a.1. Usos permitidos  
Cementerios, lagunas de estabilización de ESVAL y áreas verdes.
- a.2. Usos prohibidos  
Todos los no indicados como permitidos.

### B. CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACION

- b.1. Superficie predial mínima  
Se mantiene la división predial existente. No se permitirán subdivisiones.
- b.2. Ocupación máxima de suelo  
Sólo se permitirán las edificaciones necesarias para la administración y usos de los estacionamientos y/o parques, con una ocupación máxima de suelo de un 5 %.

## ÁREAS R a)

Las áreas de restricción que afectan a las diferentes zonas del Plan Regulador Comunal de Valparaíso, Sector Placilla de Peñuelas, son las que se indican a continuación y que se grafican en el Plano M.P.R.P.- 04 del sector Placilla. Y tienen por objeto resguardar y dar cuenta del paisaje de la zona.

### Condiciones generales

En estas áreas sólo se permitirá la forestación existente y/o renovada; arborización y/o jardines. Se respetarán las condiciones específicas y el estándar de densidad de plantación de árboles y/o arbustos definido para cada Área R más adelante. Esta densidad podrá ser distribuida conforme a un proyecto paisajístico, elaborado por un profesional competente y aprobado por la Dirección de Obras Municipales.

En los proyectos de paisajismo que corresponda, se deberá incluir vegetación nativa, especialmente en sus macizos arbustivos bajos, medianos y/o especies sugeridas: Peumo *Cryptocarya alba*, Litre *Lithraea caustica*, Huingan *Schinus polygamus*, Boldo *Peumus boldus*, Avellanillo *Lomatia Dentata*, Madroño *Escallonia pulverulenta*, Corcolén *Azara integrifolia*, Colliguay *Colliguaya salicifolia*, Mayo *Sophora macrocarpa*.

En estas áreas se debe mantener la topografía natural de los terrenos con pendiente. En caso de que ella deba ser cambiada el tratamiento del talud deberá incluirse dentro del proyecto paisajista que se apruebe.

En las zonas consolidadas de la población, el cauce del estero podrá ser canalizado a través de obras civiles y de acuerdo a proyecto integral, incluyendo estudio de riesgos, aprobado por la Dirección de Obras Municipales.

Sólo se permitirán edificaciones en los casos detallados de R3 y R5.

### Condiciones específicas:

#### **Área R1**

Franja que bordea el Limite urbano con un ancho de 30 m. entre los puntos 24 al 3 y 6 al 14; según plano M.P.R.P.- 04.

Densidad de plantación: 1 árbol cada 16 m<sup>2</sup> como mínimo. Las especies recomendadas son: Aromo australiano y Pino insignne, además de las indicadas en las condiciones generales.

## Áreas R2

Franjas de protección de bordes de Ruta 68 y Ruta 60CH cuyos anchos varían de la siguiente forma:

Ruta 68 Borde Oriente, entre límite urbano Norte y Avenida Bernardo O'Higgins: 31,50 metros, y entre Avenida Bernardo O'Higgins y Límite Urbano Sur: 50 metros.  
Borde Poniente: entre límite urbano Norte y calle Primera del Sur :18,50 metros; y, entre calle Primera del Sur y límite urbano Sur: 35 metros.

Ruta 60CH Borde Sur:35 metros a partir de la faja pavimentada entre el Nudo E y punto3 del límite urbano.  
35 metros a partir de la faja fiscal entre el punto 3 del límite urbano y el Nudo A.

Densidad de plantación de árboles: 1 árbol cada 60 m<sup>2</sup> como mínimo. Las especies deberán ser: Pino insignie *Pinus radiata*, Ciprés macrocarpa *Cupressus macrocarpa*, Pino marítimo *Pinus nigra* var. *Maritima*, Pino negro *Pinus nigra* var. *Nigra*, *Sequoia* *Sequoia sempervirens*, o/y otras coníferas de similar envergadura y altura, además de las indicadas en las condiciones generales. En esta faja se considerará además las condiciones específicas del artículo 11 de la presente ordenanza.

## Áreas R3

Franjas de protección de esteros y áreas inundables adyacentes a sus cauces.

Ambos bordes 15 metros al lado de cada eje como mínimo. Ancho total 30 metros, variando conforme a lo indicado en el plano M.P.R.P.-04 para el Estero de Placilla.

En estas áreas de restricción podrán permitirse usos de suelo asociados al esparcimiento y recreación hasta en un 30 % del total, siempre que se fundamente en un proyecto específico aprobado por la Dirección de Obras Municipales.

La densidad de plantación de árboles y las especies recomendadas son:

- En faja de protección de esteros sin usos asociados: 1 árbol cada 16 m<sup>2</sup> como mínimo. Pino insignie *Pinus radiata*; Ciprés macrocarpa *Cupressus macrocarpa*; Aromo australiano *Acacia melanoxylon*, o especies de similar envergadura y altura, además de las indicadas en las condiciones generales.
- En áreas inundables o adyacentes a los cauces con usos permitidos asociados: 1 árbol cada 30 m<sup>2</sup> como mínimo. Pino insignie *Pinus radiata*; Ciprés macrocarpa *Cupressus macrocarpa*; Aromo Australiano *Acacia melanoxylon*; y los árboles ornamentales que cumplan con la finalidad de dar sombra apropiada a los usos de recreación asociados, además de las indicadas en las condiciones generales.

## Áreas R4

Franjas de protección de Vías Troncales definidas en la presente Ordenanza. Ancho: 15 metros a cada lado de la vía.

Densidad de plantación de árboles: 1 árbol cada 60 m<sup>2</sup>. Las especies serán elegidas según las características de cada proyecto, y deberán cumplir con el objetivo de reforzar el mismo carácter fuertemente arbolado de las Avenidas Troncales.

El área R4 permitirá el acceso a los predios que la enfrentan, sólo en un acceso vehicular por cada frente.

## Área R5

Franja de protección de 50 metros de ancho en el sector de entorno del Lago Peñuelas, entre los puntos 14 y 15 del límite urbano. Se reforestará conforme al proyecto de paisajismo que la Dirección de Obras Municipales y CONAF apruebe. El mencionado proyecto de paisajismo, no podrá utilizar tierra de hojas, debiendo en cambio utilizar compost u otro producto similar. La mantención y cuidado de esta franja será responsabilidad de los propietarios de los terrenos que la conforman.

En esta área de restricción podrán permitirse usos de suelo asociados al esparcimiento, la recreación, la investigación y propagación botánica o forestal asociada a la presencia permanente de vegetación; las instalaciones serán definidas en el Proyecto de Paisajismo a desarrollar en esta Área.

En los predios que colindan con la Reserva Nacional del Lago Peñuelas y en la faja de distanciamiento correspondiente de ese mismo deslinde, es obligatoria la plantación de especies nativas de la zona. El estándar de plantación es de 1 árbol cada 6 m<sup>2</sup>. a)

## CAPITULO IV

### VIALIDAD

**ARTICULO 9.** La red vial de Placilla está constituida por las vías indicadas a continuación y que se grafican en el plano M.PRP - 04.

#### 1. NUDOS VIALES

- A: Intersección a desnivel de la ruta 68 CH con nuevo camino de Circunvalación Sur y nueva vía proyectada Oriente y sus conexiones hacia y desde la Ruta 68.
- B: Intersección a desnivel de la Ruta 68 CH con el camino al Cementerio y el Camino Antigo Valparaíso / Santiago, Avenida Cardenal Antonio Samoré con accesos hacia y desde la Ruta 68.
- C: Cruce bajo nivel de la Ruta 68 CH, de la 3ª Avenida y su prolongación hacia el Poniente hasta el Camino Antigo Valparaíso / Santiago, Avenida Cardenal Antonio Samoré.
- D: Cruce a desnivel de Ruta 68 CH con Avenida Bernardo O'Higgins y calle Primera del Sur.
- E: Intersección a desnivel Ruta 60-CH con Avenida Cardenal Samoré. b)

#### 2. VÍAS EXPRESAS

- 2.1 Ruta 68 CH, vía PIV 2 A- 7, Carretera de acceso al Gran Valparaíso  
Ancho entre líneas de cierre 60 metros  
Ancho entre líneas de edificación 110 metros, 128.50 metros y 110 metros.
- 2.2 Ruta 60-CH Acceso Sur a Valparaíso.  
Ancho entre líneas de edificación 110 metros c)

#### 3. VÍAS TRONCALES

- 3.2 Circunvalación Oriente, conformada por las siguientes vías: d)  
Avenida Ojos del Salado entre la Ruta 68 y la Rotonda Sur, Avenida Tupungato entre la Rotonda Sur y la Rotonda Oriente, y Décima Avenida desde la Rotonda Oriente hasta su intersección con la Ruta 68 en el Nudo A La Pólvora.  
El ancho entre línea oficial y líneas de edificación correspondiente a cada tramo es el siguiente:  
**Avenida Ojos del Salado**, entre Ruta 68 y Rotonda Sur:  
Ancho entre línea oficial: 30 metros  
Ancho entre líneas de edificación: 60 metros  
El perfil incluye ciclovía.

a) AGREGADO POR D.A. N° 1073 D.O. 30 OCTUBRE 2004 – RESERVA NACIONAL LAGO PEÑUELAS DECLARADA RESERVA DE LA BIOSFERA POR LA UNESCO, CERTIFICADO 15 FEBRERO 2002

b) AGREGADO POR D.A. N° 1073 D.O. 30 OCTUBRE 2004

c) AGREGADO POR D.A. N° 1073 D.O. 30 OCTUBRE 2004 EN CONCORDANCIA CON LO ESTABLECIDO EN D.S. N° 1464 MOP, D.O. 19 OCTUBRE 2002

d) REEMPLAZADO POR D.A. N° 1073 D.O. 30 OCTUBRE 2004.

NOTA : 3.1 SE ELIMINO COMO VIA TRONCAL, EN CONCORDANCIA CON LO ESTABLECIDO EN D.S. N° 1464 MOP, D.O. 19 OCTUBRE 2002

**Avenida Tupungato**, entre la Rotonda Sur y la Rotonda Oriente.

Ancho entre línea oficial: mín. 41 metros.

Ancho entre líneas de edificación: mín.: 71 metros.

El perfil incluye ciclovía.

**Décima Avenida**, entre Rotonda Oriente y Nudo A La Pólvara:

Ancho entre línea oficial: 30 metros.

Ancho entre líneas de edificación: 60 metros.

El perfil incluye ciclovía entre Rotonda Oriente y Tercera Avenida.

3.3 Avenida Parque Peñuelas, entre Avenida Tupungato y el Limite Urbano Sur o deslinde con el Parque Peñuelas: a)

Ancho entre línea oficial: 36 metros.

Ancho entre líneas de edificación: 66 metros.

El perfil incluye ciclovía.

#### 4. VÍAS COLECTORAS

4.1 Avenida Bernardo O'Higgins

Ancho entre líneas oficiales de cierre 30 metros

Ancho entre líneas de edificación 43 metros

4.2 Par formado por calles Undécima y Duodécima, hasta calle Quinta del Sur; calles Sauce y Primera del Sur entre calles Duodécima y Avenida Obispo Francisco Valdés Subercaseaux

Ancho entre líneas oficiales de cierre 15 metros

Ancho entre líneas de edificación 21 metros y 25 metros (según uso de suelo)

4.3 Tercera Avenida y su prolongación proyectada hasta empalmar con calle Undécima.

El perfil incluye ciclovía. b)

4.4 Novena Avenida

Ancho entre líneas oficiales de cierre 30 metros

Ancho entre líneas de edificación 50 metros

4.5 Calle Undécima entre Quinta del Sur e intersección de la vía VC 13 con Tercera Avenida.

El perfil incluye ciclovía. c)

4.6 Avenida Obispo Francisco Valdés Subercaseaux entre Calle Duodécima y Avenida Cardenal Antonio Samoré

Ancho entre líneas oficiales de cierre 26 metros

Ancho entre líneas de edificación 26 metros

4.7 Camino Antiguo Valparaíso / Santiago, hoy Avenida Cardenal Samoré, entre calle El Sauce y Nudo E Ruta 60-CH/ Avenida Cardenal Samoré.

Ancho entre línea oficial: 20 metros

Ancho entre líneas de edificación 20 y 26 metros (según uso de suelo)

4.7.a Par formado con calle Primera.

Ancho entre línea oficial: 15 metros.

Ancho entre línea de edificación 21 y 25 metros (según uso de suelo)

---

a) AGREGADO POR D.A. N°1073 D.O. 30 OCTUBRE 2004

b) MODIFICADO POR D.A. N°1073 D.O. 30 OCTUBRE 2004

c) REEMPLAZADO POR D.A. N°1073 D.O. 30 OCTUBRE 2004

4.7.b Par formado con calles Teniente Merino y El Bosque.

Ancho entre línea oficial: 15 metros.

Ancho entre línea de edificación 21 y 25 metros (según uso de suelo).

El tramo en par de Avenida Cardenal Samoré mantiene ancho entre líneas oficiales, indicado en 4.7.

4.7.c Camino Antiguo Valparaíso / Santiago, hoy Av. Cardenal Samoré entre calle El Sauce y Avenida Valdés Subercaseaux.

Ancho entre línea oficial: 20 metros.

Ancho entre líneas de edificación 20 y 26 metros (según uso de suelo).

## 5. VÍAS DE SERVICIO

### 5.1 Calle El Sauce

Ancho entre líneas oficiales de cierre 15 metros

Ancho entre líneas de edificación 21 metros y 25 metros (según uso de suelo).

### 5.2 Calle Central

Ancho entre líneas oficiales de cierre 15 metros

Ancho entre líneas de edificación 21 metros y 25 metros (según uso de suelo).

### 5.3 Calle Segunda entre Avenida Obispo Valdés Subercaseaux y calle Duodécima

Ancho entre líneas oficiales de cierre 15 metros

Ancho entre líneas de edificación 21 metros y 25 metros (según uso de suelo).

### 5.4 Calle Cuarta y Calle El Tranque

Ancho entre líneas oficiales de cierre 15 metros

Ancho entre líneas de edificación 21 metros y 25 metros.

### 5.5 Calle Martínez Cruz

Ancho entre líneas oficiales de cierre 15 metros

Ancho entre líneas de edificación 21 metros y 25 metros (según uso de suelo).

### 5.6 Calle Bélgica

Ancho entre líneas oficiales de cierre 15 metros

Ancho entre líneas de edificación 21 metros y 25 metros (según uso de suelo).

### 5.7 Calle Segunda Independencia

Ancho entre líneas de cierre 15 metros

Ancho entre líneas de edificación 21 metros y 25 metros (según uso de suelo).

### 5.8 Calle Novena

Ancho entre líneas de cierre 15 metros

Ancho entre líneas de edificación 21 metros y 25 metros (según uso de suelo).

### 5.9 Camino Antiguo de Valparaíso a Santiago, hoy Avenida Cardenal Antonio Samoré entre Avenida Obispo Valdés Subercaseaux y Límite Urbano.

Ancho entre líneas oficiales de cierre 15 metros

Ancho entre líneas de edificación 21 metros y 25 metros (según uso de suelo).

### 5.10 Calle Parque Peñuelas entre Cerro El Plomo y Avenida Tupungato:

Ancho entre línea oficial: 28 metros.

Ancho entre líneas de edificación: 66 metros. a)

---

a) AGREGADO POR D.A. N°1073 D.O. 30 OCTUBRE 2004

5.11 Prolongación proyectada de calle Cerro El Altar hasta empalmar: al oriente con Undécima Avenida y al Poniente con Octava Avenida.

Ancho entre línea oficial: 25 metros.

Ancho entre líneas de edificación: 31 metros. a)

Los anchos y perfiles de estas vías se indican en el Gráfico 4, Perfil de Vías.

**ARTICULO 10.** Las vías que constituyen la trama vial actual, a excepción de las antes descritas, mantendrán el ancho establecido de acuerdo a las líneas oficiales vigentes a esta fecha.

**ARTICULO 11.** Los nudos A y B y los cruces C y D se diseñarán conforme a proyectos de ingeniería que sean aprobados en principio por la Dirección de Obras Municipales y luego por los servicios correspondientes.

En el diseño del cruce C, de la Tercera Avenida con la Ruta 68; y en el diseño del Nudo B, de la Avenida Ojos del Salado con la Ruta 68, se deberá considerar ciclovía de 2 metros de huella como mínimo, mas un espacio de seguridad de 1 metro a cada lado, o lo que al respecto defina la legislación vigente. b)

### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**ARTICULO TRANSITORIO.** Aquellas actividades autorizadas con anterioridad a la vigencia de la presente Modificación al Plan regulador Comunal de Valparaíso, que vulneren las nuevas disposiciones de uso de suelo, se entenderán congeladas, en conformidad a lo establecido en el Artículo 62 del DFL 458/75, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Se determina un plazo de 5 años para que las actividades industriales o de impacto similar, especialmente las relacionadas con almacenamiento de contenedores y transporte, que causen molestias al vecindario, se trasladen de lugar, debiendo, previamente concurrir para tal efecto un informe del Servicio de Salud o Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, calificando su situación.

-----

---

a) AGREGADO POR D.A. N° 1073 D.O. 30 OCTUBRE 2004

b) AGREGADO POR D.A. N° 1073 D.O. 30 OCTUBRE 2004