



Tipo Norma	:Resolución 31; Resolución 31-4/7
Fecha Publicación	:25-11-1994
Fecha Promulgación	:10-10-1994
Organismo	:CONSEJO REGIONAL DE DESARROLLO V REGIÓN DE VALPARAÍSO
Título	:APRUEBA NUEVO PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO
Tipo Versión	:Unica De : 25-11-1994
Inicio Vigencia	:25-11-1994
Id Norma	:32369
URL	: http://www.leychile.cl/N?i=32369&f=1994-11-25&p=

APRUEBA NUEVO PLAN REGULADOR COMUNAL DE EL QUISCO Núm. 31 - 4/07 afecta.- Valparaíso, 10 de Octubre de 1994.- Vistos:

1) El Oficio Ordinario N° 0437 de 07 de marzo de 1994 del Sr. Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo V Región.

2) El Acuerdo N° 144 del Consejo Regional V Región, adoptado en la trigésimo primera sesión ordinaria de fecha 19 de mayo de 1994.

3) El acuerdo N° 18, adoptado por el Concejo Comunal, de fecha 25 de junio de 1993, y el Decreto Alcaldicio N° 242 de 30 de junio de 1993, ambos de la I. Municipalidad de El Quisco, y

4) Lo dispuesto en los artículos 41, 42, 43, 44 y 44 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, Decreto Supremo N° 458 de 1976 y 20 letra f), 24 letra o) y 36 letra c) de la Ley Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional.

Resuelvo:

1°.- Téngase por aprobado el nuevo plan regulador comunal de El Quisco, de conformidad a la Memoria Explicativa, al proyecto de Ordenanza Local de Construcciones y Urbanismos y al plano PRQ-01, escala 1:5.000, confeccionados por la Dirección de Obras y a que se refieren el acuerdo del Concejo Comunal N° 18 de fecha 25 de junio de 1993 y el Decreto Alcaldicio N° 242 de 30 de junio del mismo año, de la I. Municipalidad de El Quisco;

2°.- El texto de la Ordenanza Local del nuevo Plan Regulador que por este acto se tiene por aprobado es el siguiente:

ORDENANZA LOCAL DEL PLAN REGULADOR DE EL QUISCO
{ARTS. 1-22}

CAPITULO I {ARTS. 1-5}
Disposiciones Generales

Artículo 1°: La presente Ordenanza contiene las disposiciones referentes al límite urbano; zonificación; usos de suelo; condiciones de subdivisión predial; edificación; urbanización; y vialidad que regirán dentro del área territorial del Plan Regulador Comunal de El Quisco, conforme a lo graficado en el Plano PRQ-01, escala 1:5.000 (en adelante, "el Plano Regulador"), planos cuya información gráfica dichas disposiciones complementan.

Artículo 2°: El área territorial sobre la cual se aplicarán las presentes disposiciones corresponde al área urbana de El Quisco, que corresponde a la inscrita dentro de la línea poligonal cerrada signada por los puntos A - B - C - D - E - F - G - H - I - J - K - L - M - N - Ñ - O - P - Q - R - S - T - A descontándose el polígono U - V - W - U del Plano Regulador. En este último polígono no se innova, manteniéndose las disposiciones del Plan Regulador anterior (D.S. No. 426, V. y U., de 1989).

La descripción de los puntos y tramos del polígono antes mencionado se indica en el Artículo 6° de la presente Ordenanza.

Artículo 3°: Todas aquellas materias atinentes al Desarrollo Urbano que no se encontraren normadas en la presente Ordenanza Local, se regirán por las normas del D.F.L. N° 458, V. y U., de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la



Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia.

Artículo 4°: En conformidad a lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, corresponderá a la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de El Quisco la responsabilidad en la aplicación de las normas de la presente Ordenanza Local, y a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Quinta Región, Valparaíso, la supervigilancia de su cumplimiento y la interpretación técnica de ellas.

Artículo 5°: La inobservancia a las normas de la presente Ordenanza será sancionada de acuerdo a lo previsto en los Artículos 20° al 26° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

CAPITULO II {ART. 6}

Límites Urbanos

Artículo 6°: El límite urbano de El Quisco se define por la línea poligonal cerrada aludida en el Artículo 2° de la presente Ordenanza, cuyos puntos y tramos se describen a continuación:

NOTA: VER DIARIO OFICIAL N° 35.025 DE 25 DE NOVIEMBRE DE 1994, PAGINA 5.

CAPITULO III {ARTS. 7-16}

Definiciones y Normas Generales

Artículo 7°: Los términos que a continuación se señala, tienen en la presente Ordenanza el significado que seguidamente se expresa:

- a) Altura de la edificación: la distancia vertical entre el suelo natural y un plano paralelo al mismo.
- b) Coeficiente de constructibilidad: número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de ésta las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir en él.
- c) Densidad: Es la número de unidades habitacionales por unidad de superficie. En la presente Ordenanza, dicha relación se expresa en viviendas por hectárea (viv/há).
- d) Edificación aislada: es la separada de los deslindes, emplazada por lo menos a las distancias resultantes de la aplicación de las normas sobre rasantes y distanciamientos que establece el Artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- e) Edificación continua: es la emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos o concurrentes de un mismo predio y ocupando todo el frente de éste, manteniendo un mismo plano de fachada con la edificación colindante y con la altura que establece el Plan Regulador.
- f) Edificación pareada: la que corresponde a dos edificaciones emplazadas a partir de un deslinde común, manteniendo una misma línea de fachada, altura y longitud de pareo. Las fachadas no pareadas deberán cumplir con las normas previstas para la edificación aislada.
- g) Porcentaje de ocupación del suelo: número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir en el nivel de piso terminado adyacente al terreno definitivo.
La superficie edificada se determinará por la proyección del edificio sobre el terreno, descontándose el 100% de la proyección de aleros, balcones y cubiertas en voladizo. No se contabilizará las terrazas ni los pavimentos exteriores. Tampoco se contabilizará los cobertizos ni otras construcciones ligeras cubiertas y abiertas por dos o más lados, siempre que no excedan del 10% de la superficie del terreno. El exceso sobre dicho porcentaje se contabilizará en un 50%.

Artículo 8°: En lo que se refiere a rasantes y distanciamientos, se estará en general a lo establecido en el Artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 9°: Los adosamientos se regirán por lo dispuesto en el Artículo



2.6.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 10°: Tanto los sitios eriazos como los construídos deberán disponer de un cierro de carácter definitivo, cuyas características aprobará la Dirección de Obras Municipales.

En las esquinas de las calles y pasajes, los muros de fachadas o cierros ubicados en la línea oficial formarán ochavos perpendiculares a la bisectriz del ángulo formado por la línea oficial. Los ochavos tendrán, por regla general, una longitud de 4,00 metros, sin perjuicio de lo establecido en los Artículos 2.5.5., 2.5.6., 2.5.7. y 2.5.8. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Los cierros a la vía pública tendrán una transparencia no inferior al 60%. Los cierros laterales, entre la línea oficial y la línea de edificación deberán tener un 100% de transparencia.

La altura máxima permitida para cierros artificiales será de 2,00 metros y para cercos vivos de 3,00 metros.

Artículo 11°: Se exigirá antejardín cuando en una cuadra al menos el 50% de las construcciones existentes los tengan, no pudiendo ser su profundidad respecto a la línea oficial inferior a 3,00 metros. Los proyectos de loteo podrán establecer antejardines de mayor dimensión. Del mismo modo, los propietarios podrán aumentar individualmente, a voluntad, la profundidad de los antejardines. Sin perjuicio de lo anterior, se exigirá los antejardines que se indica, en los tramos que se señala en las siguientes vías estructurantes:

NOTA: VER DIARIO OFICIAL N° 35.025 DE 25 DE NOVIEMBRE DE 1994, PAGINAS 6 Y 7.
--

En aquellos casos en que exista contradicción entre los antejardines establecidos en los incisos primero y segundo del presente Artículo, primarán los del primero.

Artículo 12: En los proyectos de obras nuevas se deberá considerar los espacios destinados a estacionamiento de vehículos de acuerdo a lo estándares establecidos en el presente artículo.

Para estos efectos, se entenderá como "superficie útil construída", la que resulte de descontar a la superficie total construída un 10% por concepto de muros estructurales y periféricos; la superficie destinada a circulación (accesos; hall; pasillos; rampas; pasajes; escaleras; cajas de ascensores y montacargas); la superficie de los locales no habitables conforme a la definición del Artículo 4.1.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; y la superficie cubierta destinada a estacionamientos.

Los espacios destinados a estacionamiento de automóviles serán de una superficie mínima de 18 metros cuadrados por vehículo, además de la superficie necesaria para la circulación del mismo.

No se aplicará la presente norma los siguientes casos:

a) Proyectos de obra nueva, o cambio de destino de todo o parte de un edificio ya construído, donde el cálculo de estacionamientos originado en base a la superficie total útil construída dé un resultado igual o inferior a 3 unidades; y

b) Cuando se trate de proyectos de alteración, rehabilitación o reciclaje de un edificio sin que se cambie su destino.

En los casos en que sea aplicable la norma, se descontará tres unidades del resultado del cálculo de estacionamientos.

Los estándares mínimos para los estacionamientos de



automóviles según los usos de suelo establecidos en el presente Plan Regulador, serán los siguientes:

NOTA: VER DIARIO OFICIAL N° 35.025 DE 25 DE NOVIEMBRE DE 1994, PAGINA 7.

Sin perjuicio de lo anteriormente dispuesto, las rampas de salida de estacionamientos situados a distinto nivel de la calzada, deberán consultar, dentro del predio particular -a partir de la línea oficial- un tramo horizontal, a nivel de acera, de una profundidad no inferior a 5,00 metros.

Los edificios destinados al transporte de carga y/o pasajeros (terminales de buses, microbuses, taxis básicos, taxis colectivos, y terminales de carga) se regirán además por las normas del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones.

Artículo 13: Todo espacio destinado a equipamiento, deberá cumplir con las condiciones de habitabilidad que señale la legislación vigente y deberá emplazarse de acuerdo a las disposiciones sobre uso del suelo urbano que establezca el presente Plan Regulador.

Artículo 14: En las áreas de uso público, como son las vías, playas (definidas de conformidad al D.F.L. N° 340, de 1960) y áreas verdes, existentes o que se formen en el futuro, no podrá levantarse edificaciones de ningún tipo, salvo aquéllas que sean complementarias a su uso específico, tales como quioscos, embarcaderos, fuentes de agua, juegos infantiles y otras similares, según corresponda. Las condiciones de edificación para estas construcciones complementarias serán determinadas en los proyectos específicos, los cuales serán aprobados por el Director de Obras Municipales.

Artículo 15: La aprobación de proyectos de urbanización, como asimismo la ejecución y recepción de las obras de alcantarillado de aguas servidas y aguas lluvias, de agua potable, energía eléctrica y alumbrado público, gas y pavimentación, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y, además, por las normas emanadas del Instituto Nacional de Normalización, y de los servicios o empresas respectivos.

Artículo 16: Los proyectos de construcción, reconstrucción, reparación, alteración y ampliación que se emplacen en predios existentes que no cumplan con las superficies y frentes prediales mínimos establecidos en la presente Ordenanza Local, se aprobarán dándose cumplimiento a las demás normas que se establecen en ella. Para estos efectos, se entenderá por "predio" a aquella superficie resultante del proceso de subdivisión y urbanización del suelo que cumpla con los requisitos que se determinan en el párrafo 4°, Capítulo II, del Título III de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

CAPITULO IV {ARTS. 17-22}

Macro-Areas, Zonificación, Usos de Suelo y Normas Específicas

Artículo 17: El Plan Regulador de El Quisco contempla las siguientes áreas, atendiendo a su grado de consolidación:

a) Áreas consolidadas: son las áreas urbanas que cuentan con urbanización mínima y/o factibilidad de dotación de servicios de infraestructura en el corto o mediano plazo, suficientes para permitir la subdivisión del suelo urbano y para recibir edificación, debidamente conectada a las redes de los servicios de utilidad pública, o que cuenten con otros sistemas autorizados por la reglamentación vigente. Los límites exteriores de estas áreas se denominan "límites de consolidación".

Las áreas consolidadas de El Quisco corresponden a las zonas Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z7, Z8 y Z9, que más adelante se definen.



b) Áreas de extensión urbana: son las áreas planificadas externas a las áreas consolidadas, capaces de recibir el crecimiento en extensión previsto para el centro poblado en los 30 años siguientes a la aprobación del Plan Regulador.

El presente Plan Regulador considera sólo áreas urbanizables de primera prioridad.

Las áreas de extensión urbana de El Quisco corresponden a las zonas denominadas Z6, que más adelante se definen.

c) Áreas especiales: son las áreas planificadas que -en razón de su especial destino o naturaleza- están sujetas a restricciones de diverso grado en cuanto a su urbanización y edificación, tales como márgenes de esteros, orillas de mar, quebradas y roqueríos.

Las áreas especiales de El Quisco corresponden a las zonas denominadas ZE1, ZE2, ZE3 ZE4 y A-V, que más adelante se definen.

La existencia en los tres tipos de áreas antes definidas de predios con urbanización incompleta, cuyos propietarios cuenten con título de dominio al amparo de la Ley N° 16.741 (de Loteos Irregulares), de la Ley N° 16.282 (de Sismos y Catástrofes) y del D.L. N° 2.695, de 1979 (de Regularización de la Pequeña Propiedad Raíz), no alterará el carácter de las áreas en que estén localizados.

Artículo 18: El Plan Regulador contempla las zonas que a continuación se señala, estableciéndose para éstas las normas específicas en materia de usos de suelo, subdivisión predial y edificación que a continuación se indica:

NOTA: VER DIARIO OFICIAL N° 35.025 DE 25 DE NOVIEMBRE DE 1994, PAGINAS 8, 9 Y 10.
--

Artículo 19: Las avenidas, calles, pasajes y -en general- todas las vías públicas del Plan Regulador, son las actualmente existentes, manteniendo sus anchos entre líneas oficiales, salvo aquellos casos en que expresamente se dispone ensanches, apertura de nuevas vías o desafectación de vías públicas de su calidad de tales.

Artículo 20: Los perfiles geométricos viales, así como el ancho de sus calzadas, el diseño de sus empalmes, cruces a distinto nivel, etc., serán definidos en los respectivos proyectos de loteo, en planes seccionales o en estudios o proyectos de vialidad, según corresponda.

Artículo 21: La vialidad estructurante del Plan Regulador está conformada por las vías cuyos nombres, indicación de sus tramos y anchos entre líneas oficiales se indica en el siguiente cuadro:

NOTA: VER DIARIO OFICIAL N° 35.025 DE 25 DE NOVIEMBRE DE 1994, PAGINAS 10, 11 Y 12.
--

Artículo 22: Las calles a que continuación se indican se desafectan de su calidad de tales, permitiéndose en su superficie los usos correspondientes a las zonas en que se encuentran insertas:

a) Calle Porvenir, desde su intersección con calle Ejército hasta su extremo oriente; y

b) Calle Transversal entre calle Victoria y Don Alfonso.

3°.- Promúlguese y llévase a efecto como nuevo Plan Regulador Comunal de El Quisco.

Tómese razón, anótese, comuníquese y publíquese.- Hardy Knittel Villarroel,



Intendente, Presidente del Gobierno Regional.- René Lues Escobar, Secretario Ejecutivo, Consejo Regional V Región.