

RESUMEN EJECUTIVO | NOVIEMBRE 2024

PROPUESTA IMAGEN OBJETIVO

MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL VIÑA DEL MAR |
SECTOR REÑACA NORTE COSTA



SECRETARÍA COMUNAL DE PLANIFICACIÓN (SECPLA)
ASESORÍA URBANA



Glosario de acrónimos 3 Glosario de principales definiciones 3 1. Presentación 4

1.1. Diagrama general del marco jurídico del proceso sobre Imagen Objetivo 4	1.2. Antecedentes para la definición del área de estudio 5
1.2.1.1. Sobre los eventos de remoción en masa 5	1.2.1.2. Consideraciones ambientales 5
2. Marco Jurídico y contexto Normativo del sector 7	
2.1. Ley General de Urbanismo y Construcciones 7	2.2. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones 7
2.3. Plan Regulador Comunal de Viña del Mar 9	2.4. Otras disposiciones legales o normativas 10
2.5. Pertinencia de la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) 10	2.6. Secuencia de Instrumentos de Planificación Territorial en el área de estudio 11
3. Objetivos de la Modificación 11	
3.1. Objetivo general 11	3.2. Objetivos específicos 11
4. Contexto urbano y diagnóstico del sector 12	
4.1. Datos generales y breve reseña histórica de Reñaca 12	4.2. Análisis Demográfico 16
4.3. Caracterización de uso y destinos del sector 18	4.3.1. Ocupación de la residencia y segunda vivienda 18
4.4. Análisis urbano del Plan Regulador Comunal Vigente 20	4.5. Análisis del Riesgo existente 24
4.5.1. Eventos de remoción en masa y deslizamientos de tierra 24	4.5.2. Peligro de Remoción en masa 25
4.5.3. Incidencias del cambio en la amenaza de remoción en masa 27	4.5.4. Áreas de Riesgo en los instrumentos de planificación territorial 29
4.6. Conclusiones Diagnóstico Urbano 30	4.7. Valor ecológico del Santuario de la Naturaleza Campo Dunar Concón 32
4.8. Síntesis del análisis de dimensiones 34	5. Alternativas de estructuración (AE) y evaluación 35
5.1. Componentes de estructuración del plan 36	5.2. Alternativa 1: Conformación de subunidades de territorio 37
5.3. Alternativa 2: Creación de continuidad e integración 40	5.4. Comparación y evaluación de alternativas 43
6. Propuesta de Imagen Objetivo (Alternativa 2 seleccionada) 45	
7. Programación proceso de exposición y consulta de Imagen Objetivo 46	

Glosario de acrónimos

DDU División de Desarrollo Urbano- Circulares DDU FNDR Fondo Nacional de Desarrollo Regional
GORE Gobierno Regional
INE Instituto Nacional de Estadísticas
LGUC Ley General de Urbanismo y Construcciones
MIDESO Ministerio de Desarrollo Social
MINVU Ministerio de Vivienda y Urbanismo
OGUC Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones PRC Plan Regulador Comunal
PREMVAL Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso
SEREMI MINVU secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo SIEDU Sistema de Indicadores y Estándares para el Desarrollo Urbano SII Servicio de Impuestos Internos

Glosario de principales definiciones¹

Uso de suelo: conjunto genérico de actividades que el Instrumento de Planificación Territorial admite o restringe en un área predial, para autorizar los destinos de las construcciones o instalaciones.

Altura de edificación: la distancia vertical, expresada en metros, entre el suelo natural y un plano paralelo superior al mismo.

Coefficiente de ocupación del suelo: número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir en el nivel del primer piso.

Densidad Neta: Número de unidades por unidad de superficie, siendo esta última la del predio en que se emplaza el proyecto, descontada, en su caso, la parte afecta a declaración de utilidad pública establecida en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial.

¹ Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile. (2024). Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), D.S. N°47, 1992, actualizada al 26 de noviembre de 2024 y modificada por D.S. N°25, Diario Oficial del 26 de noviembre de 2024. Recuperado de

1. Presentación

El presente documento tiene como finalidad exponer los antecedentes principales que justifican y dan forma a la propuesta de imagen objetivo sobre la modificación parcial al Plan Regulador Comunal (PRC) en el sector “Reñaca Norte-Costa” de la comuna de Viña del Mar. Este proceso de modificación surge a partir de la insoslayable tarea de atender el contexto de riesgos y afectaciones evidenciados en el sector norte de la comuna, particularmente en Reñaca Bajo, entre los sectores de Cochoa y el límite urbano, recientemente impactados por remociones en masa.

La problemática radica en los efectos asociados a procesos de remoción en masa en áreas sensibles como el Santuario de la Naturaleza “Campo Dunar Punta de Concón” y su entorno cercano, incluyendo la zona costera de Cochoa. Desde la perspectiva de la planificación territorial, se hace indispensable abordar el impacto que ha generado un proceso de urbanización intensivo sobre este sector, considerando la necesidad urgente de mitigar riesgos y corregir inconsistencias normativas con el entorno.

En relación con el marco urbanístico vigente, se identifican condiciones normativas que requieren ajustes, como la ausencia de límites claros para las alturas máximas de edificaciones aisladas en el sector afectado, lo que resulta crítico en un contexto de peligro geológico documentado por entidades técnicas. Asimismo, se observa una deficiente aplicación de las restricciones establecidas en instrumentos de planificación de la escala intercomunal, como el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL), lo cual exige un análisis exhaustivo desde las dimensiones geofísicas y administrativas locales.

Este contexto fundamenta la propuesta de imagen objetivo, orientada a definir lineamientos claros y sostenibles para el ordenamiento territorial del sector, priorizando la seguridad, la conservación ambiental y el desarrollo urbano equilibrado, este último considerando que se trata de un sector altamente consolidado.

1.1. Diagrama general del marco jurídico del proceso sobre Imagen Objetivo



Fuente: Elaboración propia, 2024.

1.2. Antecedentes para la definición del área de estudio

Para efectos de definir un área precisa de estudio que considere el sector más presionado por el desarrollo urbano en condiciones de exposición a eventos de remoción en masa, se plantea estudiar preferentemente la zona V3 del Plan Regulador Comunal vigente. Lo anterior, sin perjuicio de que el análisis pueda efectuarse en un área mayor que comprenda otros sectores con dinámicas de desarrollo que puedan afectar o incidir en la zona V3 o el sector ladera entre Cochoa y el límite norte de la comuna.

1.2.1.1. Sobre los eventos de remoción en masa

Los eventos de remoción en masa (socavones) ocurridos en la zona costera entre agosto de 2023 y junio de 2024, particularmente en el área limítrofe con el Campo Dunar de Concón, han generado impactos significativos tanto en la infraestructura urbana como en el ecosistema local. La ocurrencia de estos eventos y sus impactos tanto en la infraestructura como en el ecosistema local ha puesto de manifiesto la urgencia de modificar la zonificación en la comuna de Viña del Mar.

Los primeros eventos de remoción en masa se desencadenaron durante un sistema frontal en agosto de 2023, el cual dejó cerca de 65 mm de lluvia y afectó la infraestructura en el sector de Cochoa, provocando el colapso del colector de aguas lluvias "Reñaca Norte" y la caída de material dunar sobre la vía costera.

El último evento, ocurrido en junio de 2024, afectó el área bajo el edificio Euromarina II, generando un socavón de gran magnitud. Este incidente obligó a la evacuación de varios departamentos y a la emisión de un decreto de inhabilitación para el edificio afectado, lo que subraya la gravedad de la situación.

1.2.1.2. Consideraciones ambientales

Más allá de la emergencia urbana y los riesgos de seguridad, los eventos de remoción en masa han evidenciado la fragilidad del ecosistema dunar, gravemente afectado por la expansión urbana y la intervención humana. Las obras de mitigación, que han utilizado materiales ajenos al ecosistema natural, como rocas, arenas y geotextiles, han alterado las propiedades geológicas del terreno, agravando los socavones existentes y perturbando los procesos naturales del ecosistema dunar.

El impacto ambiental es considerable. La fragmentación del campo dunar ha interrumpido la dispersión, colonización y variabilidad genética de las especies locales, lo que aumenta el riesgo de extinción de las especies endémicas. Además, el sustrato dunar, único y con alta capacidad de regeneración, ha sufrido daños irreparables, dificultando su recuperación natural.

Por ello, se recomienda considerar el cambio climático en las soluciones para los socavones, particularmente en relación con la mayor imprevisibilidad de las precipitaciones. Asimismo, se sugiere aplicar soluciones basadas en la naturaleza (SBN), enfocándose en restaurar los componentes geológicos y biofísicos del campo dunar, más allá de la mitigación de riesgos urbanos. Esto incluye restaurar la vegetación, el sustrato y las especies locales, buscando devolver al ecosistema la estabilidad que tenía antes de las remociones en masa.



Fuente: Elaboración propia, 2024.

2. Marco Jurídico y contexto Normativo del sector

2.1. Ley General de Urbanismo y Construcciones

Artículo 28 octies LGUC, establece que la elaboración de los planes reguladores debe ser un proceso participativo y transparente. Antes de elaborar el anteproyecto, se debe crear una "imagen objetivo" del desarrollo urbano, la cual debe ser aprobada por el concejo municipal o regional y publicada para su consulta pública. Durante la exposición, se realizarán audiencias públicas y se permitirán observaciones de la comunidad. Las autoridades deben responder a las observaciones y, si se modifican límites urbanos, informar a los interesados y al Servicio de Impuestos Internos. Las publicaciones deberán estar disponibles en línea, conforme a las leyes de acceso a la información pública.

2.2. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

2.1.5. de la OGUC, establece que en el proceso de modificación parcial del Plan Regulador Comunal, se debe elaborar una Imagen Objetivo. Esta imagen tiene como propósito definir y visualizar el modelo de desarrollo urbano que se busca alcanzar en el futuro a través de la modificación propuesta. El proceso de su elaboración debe considerar el contexto urbano, social, económico y ambiental de la comuna, identificando los objetivos de planificación y las transformaciones urbanísticas necesarias. Asimismo, la Imagen Objetivo debe ser una herramienta que guíe las decisiones y las intervenciones urbanísticas, promoviendo un desarrollo ordenado y sustentable que responda a las necesidades de la comunidad.

Artículo 2.1.10. bis, indica que la planificación urbana comunal “regulará el desarrollo físico de las áreas urbanas, a través de un Plan Regulador Comunal”, consignando los aspectos urbanísticos a que se referirán sus disposiciones, anotando en su letra f) a las enunciadas normas urbanísticas.

Artículo 2.1.7. DE LA PLANIFICACIÓN URBANA INTERCOMUNAL [...] El ámbito de competencia propio de este nivel de planificación territorial será el siguiente: [...]

f.	La fijación de las densidades promedio y/o las densidades máximas que podrán establecerse en los planes reguladores comunales para su elaboración o modificación, preferentemente diferenciadas por comunas o sectores de éstas.
g.	La definición del uso de suelo de área verde de nivel intercomunal.
h.	La definición de las áreas de riesgo o zonas no edificables de nivel intercomunal, de conformidad al artículo 2.1.17. de esta Ordenanza. Con todo, mediante estudios de mayor detalle, los planes reguladores comunales podrán precisar o disminuir dichas áreas de riesgo y zonas no edificables.

- i. *El reconocimiento de áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural, de conformidad al artículo 2.1.18. de esta Ordenanza, cuando corresponda.*
-

Artículo 2.1.17. Los planes reguladores pueden definir áreas restringidas al desarrollo urbano por su potencial peligrosidad para los asentamientos humanos. Estas áreas se clasifican en:

- **Zonas no edificables:** Sectores donde, por su naturaleza y ubicación, la edificación está prohibida conforme al artículo 60° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Sólo se permiten actividades transitorias.
- **Áreas de riesgo:** Territorios donde, previo estudio técnico, se limita la edificación por razones de seguridad frente a desastres naturales u otros riesgos. La aprobación de proyectos en estas áreas requiere estudios especializados, incorporando, si corresponde, una Evaluación de Impacto Ambiental según la Ley 19.300.

El plan regulador establecerá normas para los proyectos en áreas de riesgo, que podrán ser habilitadas mediante obras de mitigación. Estas áreas incluyen:

- Zonas susceptibles a inundaciones, tsunamis o proximidad a cuerpos de agua.
- Terrenos expuestos a avalanchas, rodados, aluviones o erosión.
- Áreas con peligro de actividad volcánica, ríos de lava o fallas geológicas.
- Zonas afectadas por riesgos derivados de intervención humana.

Artículo 2.1.18. *Los instrumentos de planificación territorial deberán reconocer las áreas de protección de recursos de valor natural, así como definir o reconocer, según corresponda, áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural.*

*Para estos efectos, se entenderán por “**áreas de protección de recursos de valor natural**” todas aquellas en que existan zonas o elementos naturales protegidos por el ordenamiento jurídico vigente, tales como: bordes costeros marítimos, lacustres o fluviales, parques nacionales, reservas nacionales y monumentos naturales.*

2.3. Plan Regulador Comunal de Viña del Mar

Zonificación del PRC vigente en el área de estudio, según D. A. 10949 / 2002 .²



Fuente: Elaboración propia, 2024.

Para ver información al detalle de cada zonificación, ver Tabla Resumen de **Normas Urbanísticas Zona V3 - PRC VIÑA DEL MAR 2002** (página 21) .

²DECRETO 10949 | APRUEBA REFORMULACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VIÑA DEL MAR, IMVM, recuperado de <https://bcn.cl/3m3v6>.

2.4. Otras disposiciones legales o normativas

A continuación se enumeran leyes y disposiciones normativas que preliminarmente conforman el marco de referencia, cuya interacción y asociación será materia de análisis en el transcurso del estudio. A saber:

1. **Ley N° 13.364 (Ley Lorca)**, publicada el 11 de septiembre de 1959, autoriza a la Municipalidad de Viña del Mar a contratar préstamos para financiar diversas obras de infraestructura comunal, como redes de saneamiento, electrificación y pavimentaciones en sectores populares. También permite la expropiación de inmuebles en el litoral, incluyendo el Castillo Wulff, para mejorar el espacio público y potenciar el turismo. Además, establece que los permisos de edificación en el borde costero serán aprobados por el Concejo Municipal, con informe favorable de la Dirección de Obras Municipales, lo que regula la intervención en este área para proteger su dimensión político-social y paisajística.
2. **Ley N° 17.288** de Monumentos Nacionales, que establece la protección y conservación de los Monumentos Nacionales, creando un sistema de declaratoria y resguardando el patrimonio cultural, histórico y arquitectónico de Chile.
3. **Ley N° 21.600**, que crea el Servicio de Biodiversidad y Áreas Protegidas y el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SBAP).
4. **Ley N° 21.364**, establece el Sistema Nacional de Prevención y Respuesta ante Desastres, sustituye la Oficina Nacional de Emergencia por el Servicio Nacional de Prevención y Respuesta ante Desastres, y adecúa normas que indica (SENAPRED).
5. **Ley N° 21.455**, Marco de Cambio Climático, que establece el marco legal para enfrentar el cambio climático en Chile, fijando objetivos y medidas para reducir las emisiones de gases de efecto invernadero y adaptarse a los efectos del CC.

2.5. Pertinencia de la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)

El **Reglamento de la Evaluación Ambiental Estratégica** establece en su artículo 3° que la EAE es obligatoria para varios planes, como los Planes Regionales de Ordenamiento Territorial, Planes Reguladores Intercomunales y Comunes, y Zonificaciones de Borde Costero, entre otros. En el artículo 29°, se detallan los criterios para calificar como “modificaciones sustanciales” aquellas acciones que requieren someter un plan al proceso de EAE, tales como:

- Ampliación del área urbana.
- Reducción de áreas verdes en un 5% o más.
- Establecimiento de nuevas declaratorias de utilidad pública para vías colectoras.
- Incorporación de actividades productivas molestas, contaminantes o peligrosas. ●

- Incorporación de uso residencial en zonas mencionadas anteriormente.
- Incremento de altura o densidad en un 20% o más.
- Incremento del coeficiente de constructibilidad o de ocupación de suelo en un 30% o más.

En base a estos criterios, se concluye que la modificación parcial propuesta en la **zona V3** del **Plan Regulador Comunal de Viña del Mar** no califica como “**modificación sustancial**”, por lo que no es necesario someterla al proceso de **EAE**.

2.6. Secuencia de Instrumentos de Planificación Territorial en el área de estudio

A continuación se presenta una cronología que explica la evolución de la normativa urbanística en el ámbito local, y los distintos instrumentos de planificación urbana que han regulado el sector hasta la actualidad.



Fuente: Elaboración propia, 2024.

3. Objetivos de la Modificación

3.1. Objetivo general

Modificar el Plan Regulador comunal vigente, de manera parcial respecto de la superficie de estudio propuesta, particularmente en el sector norte costa de Reñaca, precisando y ajustando la normativa a través de la incorporación del riesgo relativo al peligro de remoción en masa, considerando a su vez las especiales características del sistema ecológico y natural, y otras condicionantes del territorio en estudio, que permita definir un marco normativo adaptado en materia de áreas de riesgo y de desarrollo urbano.

3.2. Objetivos específicos

- Revisar la normativa urbana, establecida por los Instrumentos de Planificación Territorial vigentes, para el área de estudio y sectores aledaños, y producir un diagnóstico sobre su aplicación en este territorio desde la promulgación hasta la actualidad.
 - Estudiar y evaluar la integración de los antecedentes técnicos e informes sobre los eventos de remoción en masa ocurridos en el área de estudio, emanados por los organismos técnicos competentes.
-

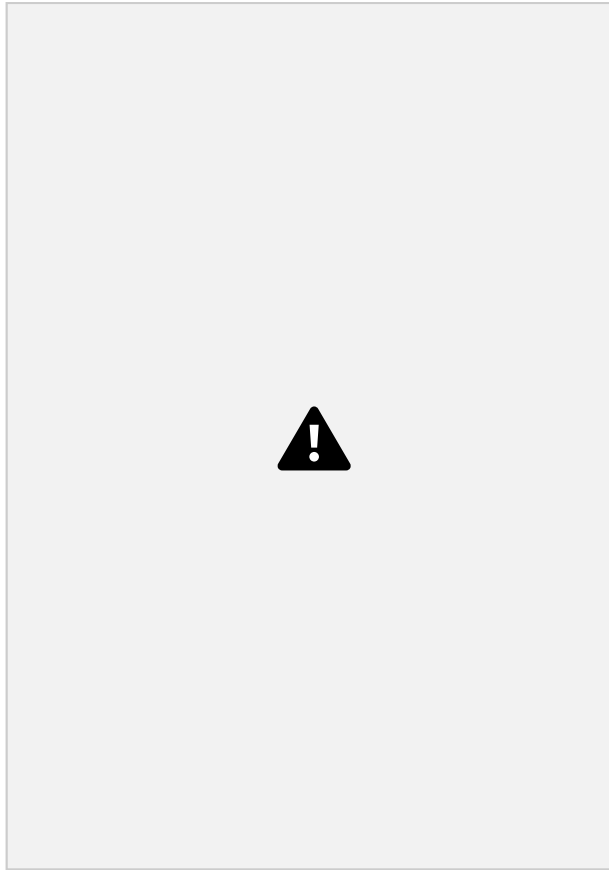
- Precisar y ajustar la normativa establecida en el instrumento vigente, priorizando aquellas condiciones urbanísticas que requieran ajuste en función de las dinámicas de desarrollo urbano existentes, así como de los riesgos y atributos identificados en el territorio, con énfasis aquellos relacionados con el Santuario de la Naturaleza Campo Dunar de la Punta de Concón.
- Definir el área de riesgo por remoción en masa, y otras que sean producto del estudio de riesgo, de acuerdo a lo establecido en el art. 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, para integrar a la normativa urbanística las exigencias en materia de mitigación ante eventuales amenazas.

4. Contexto urbano y diagnóstico del sector

4.1. Datos generales y breve reseña histórica de Reñaca

- a. **SUPERFICIE SECTOR REÑACA:** 752 ha, considerando solamente los territorios urbanizados.
- b. **POBLACIÓN TOTAL (CENSO 2017):** 22.704 habitantes
- c. **VIVIENDA TOTAL (CENSO 2017):** 15.328 unidades de vivienda
- d. **SECTORES QUE LIMITA:** Gómez Carreño, Océano Pacífico, Concón, Sectores no urbanizados de los Pinos.
- e. **BARRIOS CARACTERÍSTICOS:** la Isla, Los Almendros, Las Cañitas, Jardín del Mar, Los Ositos, Cochoa, frente de playa, frente de cuenca del estero, Los pinos (sector seccional), Bellavista, entre otros.

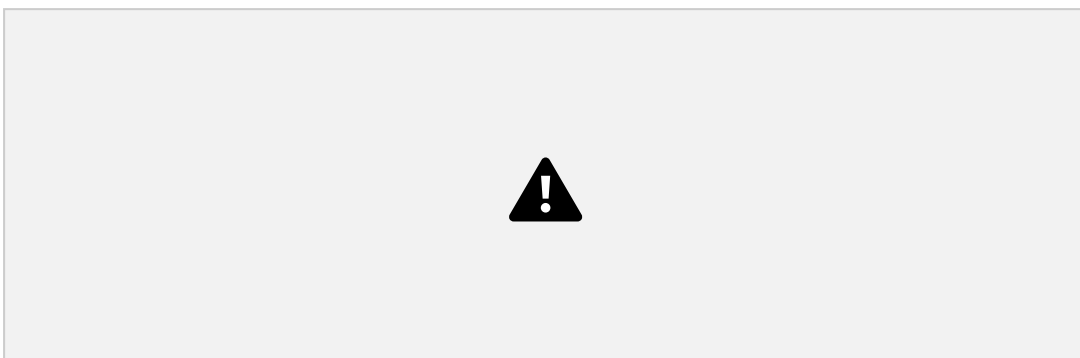
El sector de Reñaca corresponde a un sector de los 12 existentes en la ciudad de Viña del Mar, ubicado al norte de la comuna cercano al límite con la comuna de Concón.

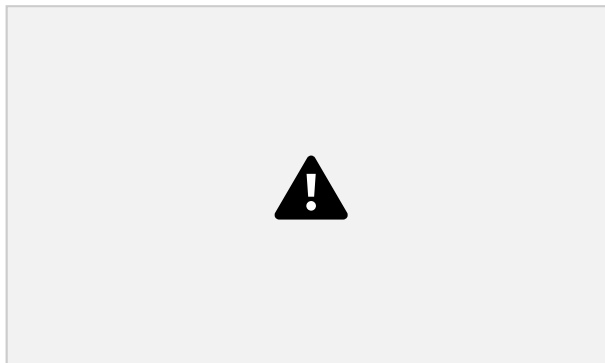


Mapa ubicación sector de Reñaca. Elaboración propia.

Este territorio se configuró en los años 40 como un barrio, con el primer loteo denominado Isla de Reñaca, desarrollado por la familia Hamel, propietaria de la “Hacienda Reñaca”. Este loteo proviene del Fundo de las 7 Hermanas de Viña del Mar, asociado a la Sociedad Inmobiliaria Montemar, creada en 1905 por Salvador Vergara y Gastón Hamel de Souza para urbanizar el área.

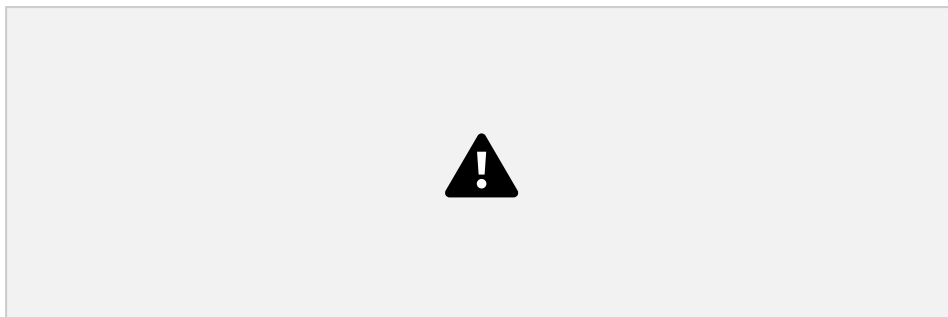
La conectividad entre la zona norte de Viña del Mar (actualmente Concón) y el río Marga Marga se mejoró con la extensión del camino hacia Concón en 1917, finalizado en 1930, lo que favoreció la relación y urbanización del borde costero entre Reñaca y Concón.





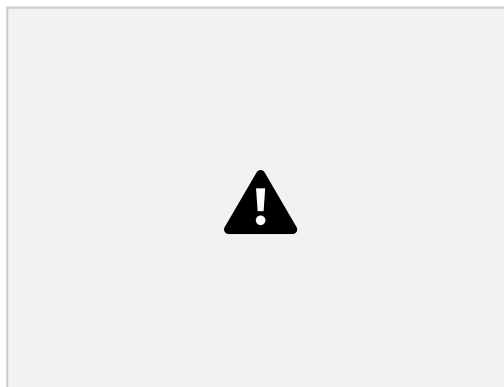
Playa de Reñaca en 1920, colección Enterreno Chile, 1920, Archivo Enterreno (<https://www.enterreno.com/moments/playa-de-renaca-en-1920>). Dominio Público.

En los años 40, el desarrollo inmobiliario se centró en segundas viviendas de temporada, situadas en áreas bajas cerca de la playa y el estero Reñaca. En esa época, se consideraba el área costera peligrosa debido al intenso oleaje.



Playa de Reñaca en 1950. Fuente: Enterreno Chile, 1950.

En la década de 1960, Reñaca comenzó a convertirse en un subcentro barrial con una mezcla de segundas viviendas y residentes permanentes, consolidando su vocación turística. En los años 80, el desarrollo inmobiliario se extendió a las laderas del cerro, donde se construyeron edificios escalonados, que hoy son un hito del paisaje.



Bañero de Reñaca, año 1980. Fotos históricas de Chile 8 de junio de 2019 .³

³ Recuperado de:

<https://www.facebook.com/FotosHistoricasDeChile/photos/a.209224165897991/1349996345154095/?ty pe=3>

Hoy, Reñaca es un sector económico con equipamientos comerciales, turísticos, hoteleros, y servicios bancarios, que atiende tanto a residentes como a turistas nacionales e internacionales. El desarrollo urbano y la consolidación de su vocación turística han sido continuos desde los años 80.

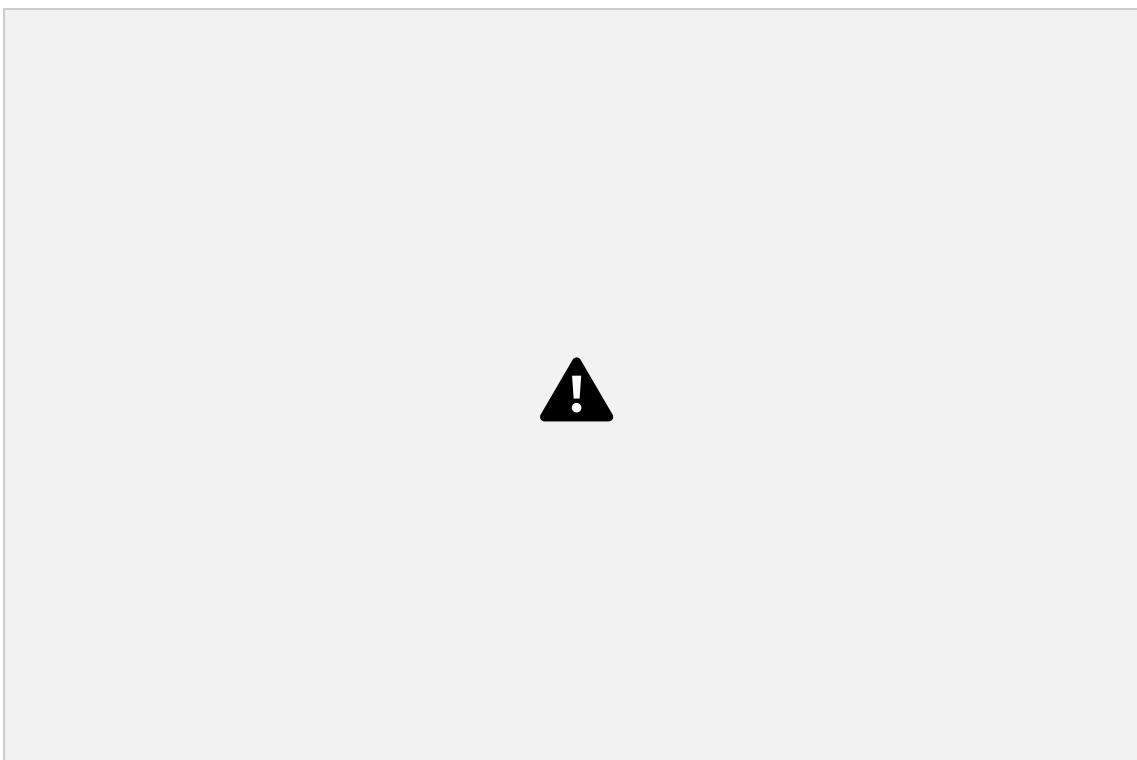


Imagen del barrio de Reñaca actual, Fuente Diario la Tercera .⁴

Respecto del territorio de planificación sujeto a la modificación, es posible distinguir 3 momentos de expansión urbana o de urbanización, consolidados por grandes proyectos inmobiliarios, a saber;

1. **Primer período 1970 a 2004:** el cual crece por extensión desde el centro de Reñaca hacia el sector de Cochoa, está principalmente constituido por una morfología urbana que posee una altura máxima y densidad baja.
2. **Segundo período 2006 a 2023:** crece de manera independiente en el sector alledaño al Santuario de la Naturaleza Campo Dunar, desde el norte hacia el sur.
3. **Tercer período 2012 a 2024:** crecimiento que aúna a los dos anteriores períodos de extensión urbana.

⁴ Recuperado de:

<https://www.latercera.com/nacional/noticia/la-playa-la-urna-servel-crea-nueva-circunscripcion-electoral-renaca/756288/#>



4.2. Análisis Demográfico

Se analiza la población y vivienda de la comuna en el territorio propuesto para la modificación al PRC, a partir de la información proveída de las siguientes bases de datos: CENSOS 2002 y 2017 (INE), Servicios de Impuestos Internos (SII) y PRECENSO 2023.

Población y vivienda: La población total de personas en este territorio, al año 2017 correspondía a 1.510 personas en la manzana censal, significando un 0,45% de los 334.248 habitantes comunales. Paralelamente la cantidad de unidades de vivienda sumaba 2.090 unidades, con un 1,4% de unidades de viviendas de la comuna.

Totales personas	Nº Porcentaje
Total de hombres	720 47,7
Total de mujeres	790 52,3
Total Personas	1.510 100,0

Fuente: INE, Censo Nacional de Población y Vivienda Año 2017/ SIG-SECPLA.

Totales viviendas	N° Porcentaje
Total de viviendas particulares	2.090 100,0
Total de viviendas colectivas	0 0,0
Total de viviendas	2.090 100,0

Fuente: INE, Censo Nacional de Población y Vivienda Año 2017/ SIG-SECPLA.



Dentro de las principales características, se encuentra una relación entre hombres y mujeres del 47,68% y 52,32% respectivamente. La distribución del rango etario tiene una población de 0 a 5 años con un 3,51%, seguido de la población de personas mayores con un 22,38% y una población entre 16 a 64 años con un 67,42%.



Cuadro resumen de la población en sector. Elaboración propia, 2024.

4.3. Caracterización de uso y destinos del sector

4.3.1. Ocupación de la residencia y segunda vivienda

Respecto de la ocupación de vivienda y su evolución desde el año 2002, se puede observar la relación de similitud general existente al 2002 y al 2017, esto es que el 58,1% de las viviendas desocupadas y el 65,8%, es importante destacar, que ha habido un aumento en la relación de vivienda desocupada, de un 7,7%. Paralelamente las viviendas con moradores presentes mantienen el mismo 30% general.

Ocupación de la Vivienda	Censo 2002 Censo 2017	
	Nº de Viviendas Porcentaje	Nº de Viviendas Porcentaje
Con moradores presentes	111 30,4	650 31,1
Con moradores ausentes	42 11,5	65 3,1

Viviendas Ocupadas	153 41,9 715	34,2
Viviendas Desocupadas	212 58,1 1.375	65,8
Total Viviendas	365 100 2.090	100

Fuente: INE, Censo Nacional de Población y Vivienda Año 2017/ SIG-SECPLA.

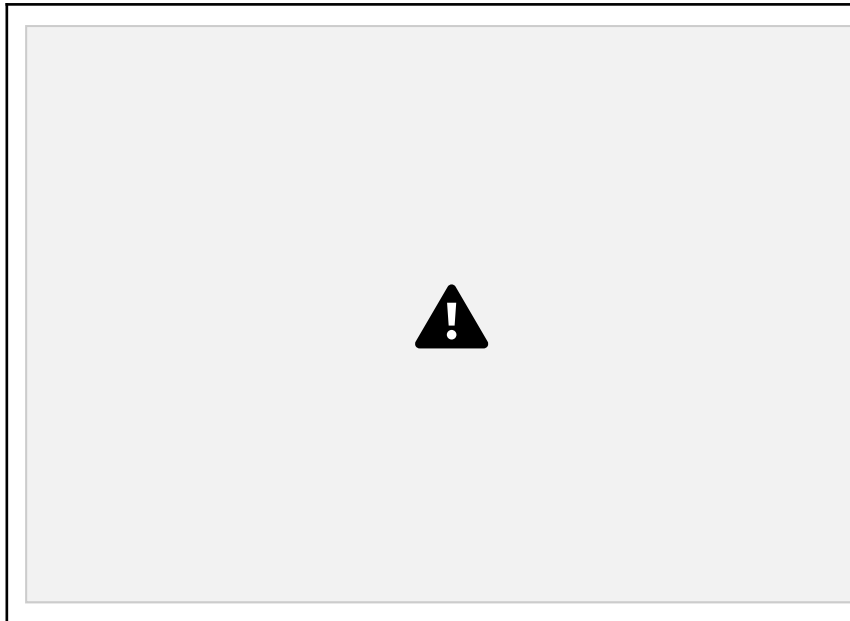
Respecto de la Ocupación de las viviendas de la comuna (de acuerdo al Censo 2017), se puede observar con mayor detalle, que un 34,2% de las viviendas se encuentran ocupadas, mientras que **un 65,8% se encuentra desocupada**, de este porcentaje, un 55,1% es específicamente “vivienda de temporada”.

Ocupación de la Vivienda Censo 2017	N° de Viviendas	Porcentaje
Con moradores presentes 650		31,1
Con moradores ausentes 65		3,1
Total Viviendas Ocupadas 715		34,2
En venta, para arriendo, abandonada u otro 224		10,7
De temporada (vacacional u otro) 1.151		55,1
Total Viviendas Desocupadas 1.375		65,8
Total Viviendas Zona Censal 2.090		100,0

Fuente: INE, Censo 2017/ SIG-SECPLA.

Análisis oferta de unidades de vivienda

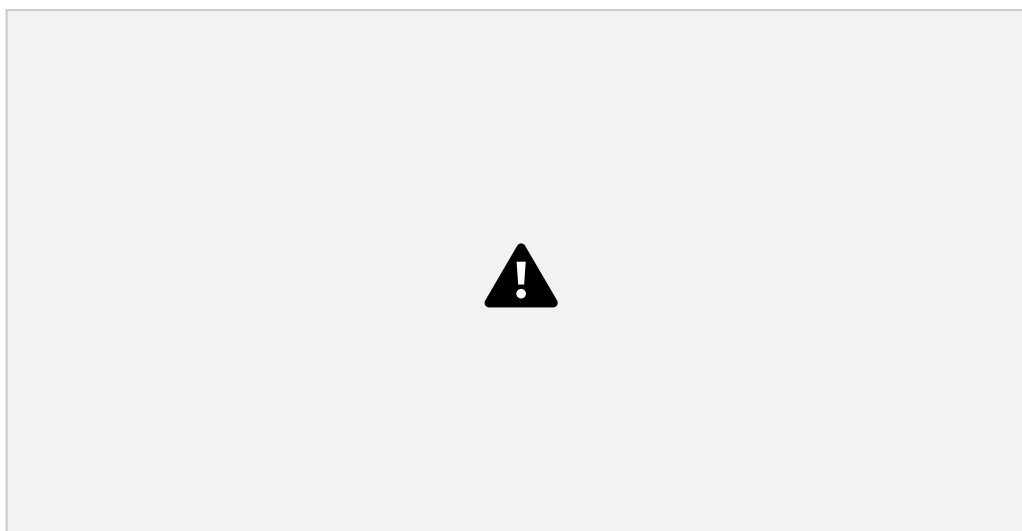
Durante el período 2002 al 2017 hubo un notorio aumento de la oferta de unidades de vivienda el cual se incrementó en un 567%, para luego crecer desde el 2017 al 2023 en un 67,5%. Si bien se entiende que la cantidad de oferta de unidades de vivienda continúa aumentando, la baja respecto del periodo anterior nos muestra un estancamiento en la producción de vivienda del sector.



Unidades de vivienda 2002 a 2023 Elaboración propia, de acuerdo a Censos 2002-17 y Precenso 2023. Fuente INE, Censo 2017/ SIG-SECPLA.

Configuración de un Barrio de segunda vivienda

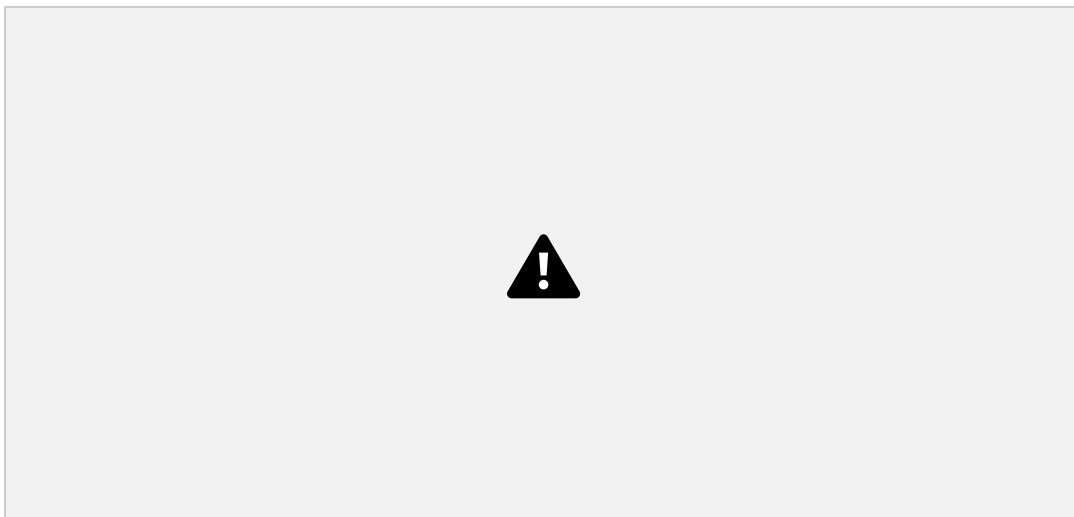
Los datos del Precenso 2023 han reportado la existencia de unas 4.081 unidades de vivienda, lo que implica un 67,4% de aumento de producción de viviendas en el sector. De acuerdo con las proyecciones definidas en la OGUC de densidad, en donde se multiplica por 4 personas las unidades de vivienda definidas, nos da como resultado una **potencial población flotante estimada de 16.324 personas.**



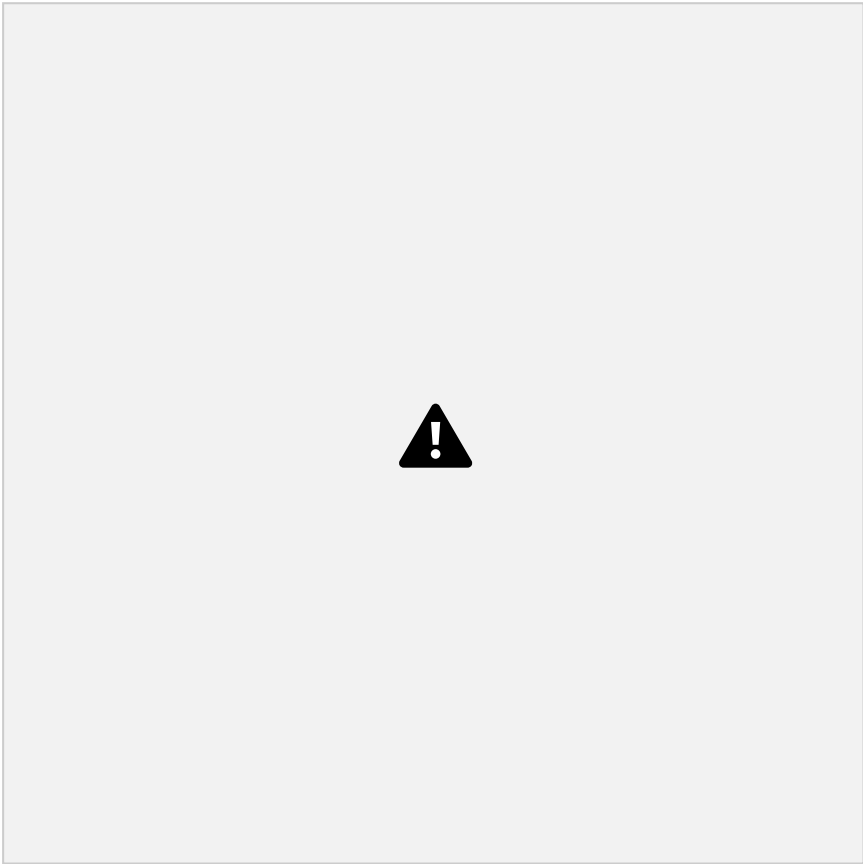
Esquema informativo de la población y las unidades de vivienda, de acuerdo a Censo 2017. Elaboración propia, 2014.

4.4. Análisis urbano del Plan Regulador Comunal Vigente

Se analizan las distintas normativas e instrumentos de planificación urbana, definidos cronológicamente en la comuna, donde se observan los instrumentos hoy vigentes. Entre los cuales destacan: **la declaratoria de Santuario de la Naturaleza “Campo Dunar” y sus modificaciones, el Plan regulador Comunal aprobado el año 2002 y el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL) aprobado el año 2014.**



Línea
de tiempo de la evolución histórica normativa del sector de estudio e instrumentos vigentes.
Elaboración propia, 2024.



Zonificación PRC vigente en área de estudio. Elaboración propia, 2024.

El plan regulador comunal vigente, tiene como zonificaciones en el área de estudio, las zonas **V3, E3b y V5**, siendo la zona más extensa la zona V3.

La morfología urbana de este territorio está definida por la normativa del PRC vigente, la que se puede resumir en los siguientes índices urbanísticos: **Usos de suelos, Altura de edificación, Coeficiente de Constructibilidad, Ocupación del suelo y Densidad**, que determinan la forma y cabida proyectada.

Índices	V3 E3b	V5
---------	--------	----

Usos	1.1.1. Residencial: <i>Vivienda. Hotel, Apart hotel, Hostería.</i> Equipamiento: Comercio- Culto; Cultura; Deporte; Educación: Sala Cuna, Jardín Infantil, Local Escolar General Básico. ; Salud;; Dispensario, Consultorio,, Seguridad: Tenencia, comisaría, Bombero, Servicios: Correos, telégrafos y Servicios de Utilidad Pública, Servicios artesanales inofensivos. Social. 1.1.3. Espacio Público. 1.1.4. Área Verde.	1.1.1. Residencial: Vivienda. Hotel, Motel, Hostería. 1.1.2. Equipamiento: Comercio: Restaurant, Bar, Fuente de Soda; Centro comercial, Pequeño Supermercado, Pequeña Multitienda, Local comercial; Culto; Cultura; Deporte: Centro Deportivo, Piscina, Gimnasio; Educación: Locales escolares de nivel Parvulario. Esparcimiento: Casino; Salud: Consultorio; Dispensario. Seguridad; Servicios: Oficinas de profesionales; Bancos, Servicios de utilidad pública, Correo, Telégrafo, Servicios artesanales. Social; 1.1.3. Espacio Público; 1.1.4. Área Verde: Parques Plazas Jardines y Juegos Infantiles.
Altura máxima de edificación	Edificios Aislados: definido por la OGUC.	Edificios Aislados: 12m.
	Edificios aterrizados: 12m	Edificios aterrizados: 7

Superficie predial mínima	2000m2 480m2	480m2
Constructibilidad	2 Se define de acuerdo a Tabla	Edificios Aislados: 1
		Edificios aterrizados: 1,2
Densidad neta máxima	1.300 Se define de acuerdo a Tabla	650

Tabla resumen de principales índices urbanísticos de las zonas que comprende la Modificación al PRC vigente (2002). Elaboración propia.

La zonificación con mayor extensión que ha definido el patrón de asentamiento y morfología de edificación en este territorio, es el de la **zona V3**, en consecuencia, se analizan cada uno de los índices urbanísticos más importantes que condicionan el tipo de urbanización que existe.

NOMBRE ÍNDICE URBANÍSTICO	CONDICIONES DISPUESTAS EN ORDENANZA (PRC 2002)	OBSERVACIONES EN EL TERRITORIO
USOS	<i>1.1.1. Residencial: Vivienda.</i> <i>Hotel, Apart hotel, Hostería.</i> <i>Equipamiento:</i> <i>Comercio- Culto; Cultura; Deporte;</i> <i>Educación; Salud; Seguridad; Servicios</i> <i>Social.</i> <i>1.1.3. Espacio Público.</i> <i>1.1.4. Área Verde.</i>	-Los usos principales que se han establecido en esta zona, son principalmente vivienda y en segundo lugar oficinas. -De acuerdo a la base de datos de SII, el 90.41% de las unidades de vivienda son residenciales y el 8,48% son oficinas, revelando el uso principal son las viviendas.

ALTURA MÁXIMA	a) Para edificaciones aisladas: se determinará de acuerdo a las rasantes establecidas en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. b) Para edificaciones escalonadas estará determinada por un plano paralelo a 12 metros medidos verticalmente desde el suelo natural.	- En el territorio se encuentran 43 edificios de los cuales 35 corresponden a torres aisladas y 8 a edificios aterrizados. -El promedio de alturas en todo el territorio de planificación es de 14,1 pisos. -Mientras que el promedio en la zona alta que enfrenta a calle Eluchans, tiene un promedio de 20.8 pisos. -La mayor altura medida en este territorio, corresponde a l edificio Makrovista con una altura de 29 pisos.
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DEL SUELO	a)Para edificaciones aisladas: 0,3 b)Para edificaciones escalonadas: 0,6	Se puede observar que la ocupación del suelo en la altura de Eluchans está dentro de los 10 a los 24% propendiendo a los edificios de

	altura. Y por otro lado, los edificios aterrizados dentro de los 60 y 70%.
DENSIDAD PROMEDIO	1.300 HAB/HA La densidad promedio del área de planificación fluctúa entre (2017) y proyección actual: 250 hab/ha a 450 hab/ha
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	2000m2 Define un patrón de terreno, específico para la definición de edificios de altura.

Consideraciones generales de la Zonificación en el PRC de 2002

De acuerdo con la revisión del **Instrumento de Planificación Comunal**, se puede observar que en la mayor parte del territorio se establecieron **zonas urbanas con gran permisividad en las condiciones de edificación**, como es el caso de las **áreas altas de la comuna**, que se rigen por las **zonas V7 y E5**, ambas de alta permisividad o, en otras palabras, de gran intensidad en el uso del suelo.

Por otro lado, el instrumento del 2002 establece una regulación más detallada en los sectores que se consideraban más céntricos y consolidados de la ciudad, definiendo zonas diferenciadas con diversos matices, como es el caso del sector céntrico y la población Vergara. Este tratamiento más detallado también se refleja en el sector centro de Reñaca, que se organiza principalmente en tres zonas: E3a, E3b y V5, todas las cuales tienen limitaciones en cuanto a la altura de las edificaciones. Además, en otras áreas como Los Almendros y parte de Los Médanos, se establece la zona VI, que es una de las más restrictivas dentro del PRC. Esto refleja claramente la orientación de los planificadores para cuidar ciertos sectores con condiciones más bajas o medias, buscando preservar una imagen residencial con edificaciones de impacto medio o bajo.

Sin embargo, en cuanto a la visión para el sector norte de **Reñaca Costa**, en el área de **Cochoa**, se consideró un territorio aún no consolidado, similar a las **áreas altas de la comuna**, por lo que no se justificaba un tratamiento más restrictivo. Esta falta de consideración puede entenderse también por la ausencia de criterios medioambientales en el PRC, dada la época en que fue elaborado. Hoy en día, parece evidente que la planificación de esa época no previó la posibilidad de abordar este sector de manera más coherente y continua con el área consolidada del sector “El Encanto”, que se había ido desarrollando con escalas y tipologías de edificación más barriales, y con menos impacto en los terrenos y áreas naturales.

La **zona V3** presenta condiciones muy atractivas para el desarrollo de grandes proyectos inmobiliarios, ya que no limita la altura de las edificaciones, y también ofrece la posibilidad de aumentar la ocupación del suelo a través de un modelo de “edificio escalonado”. Además, establece un tamaño predial mínimo de **2.000 m²**, en un sector que carecía de urbanización en el año **2002**, lo que dejaba en manos de los desarrolladores la

configuración del nuevo barrio, considerando aspectos como vialidad, espacio público, vinculación con el entorno natural y la accesibilidad con las áreas urbanas cercanas.

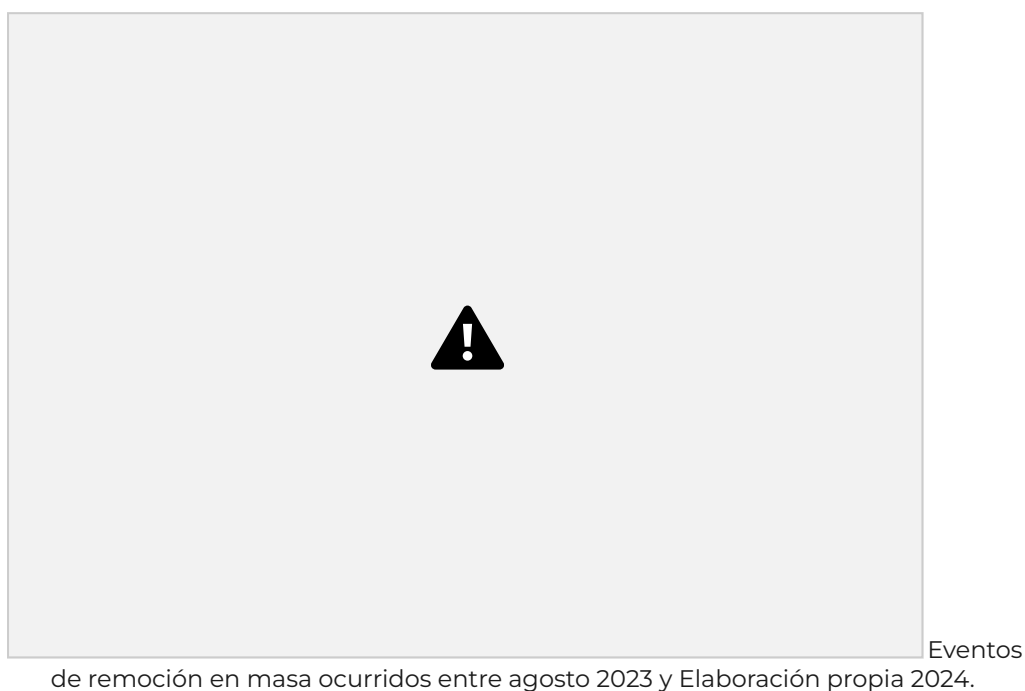
Con el tiempo, la intensidad normativa de la zona condujo a una saturación de edificaciones de gran escala, las cuales no solo impactan el medio ambiente y la estabilidad de los terrenos, sino que también afectaron la vía Edmundo Eluchans,

particularmente en su tramo superior. Este tramo debió ser reconfigurado y adaptado como un conjunto de vías caleteras, para dar servicio a los accesos de los diversos edificios. Este sistema de vías caleteras evidencia una clara falencia en la urbanización del sector, ya que debió haberse resuelto en terrenos externos, lo que impidió el desarrollo de espacio público y áreas verdes en el costado de la Avenida Eluchans.

En conclusión, a partir del análisis de los índices urbanísticos de la zona V3 y la morfología urbana generada, se observa que el tipo de barrio y/o patrón de asentamiento se desarrolló bajo parámetros de edificación intensos, consolidándose con una tipología de “torres” aisladas y edificios aterrazados de gran ocupación predial. A esto se suma la dimensión demográfica, que, dado el tamaño de la zona V3 (aproximadamente 30 há), configura un barrio de segunda vivienda, de alta intensidad edificada y alta concentración poblacional.

4.5. Análisis del Riesgo existente

4.5.1. Eventos de remoción en masa y deslizamientos de tierra



Los socavones, deslizamientos y desmoronamientos acaecidos durante el año 2023, en el territorio de planificación, son antecedentes de suma importancia para la modificación del instrumento de planificación local, debido a las implicancias urbanas, geomorfológicas, estructurales de las edificaciones, económicas públicas y privadas de las edificaciones de este territorio.



Imágenes de vistas aéreas de remoción en masa de las fechas 23 de agosto a 11 de septiembre del año 2023, colindante al edificio Kandinski.

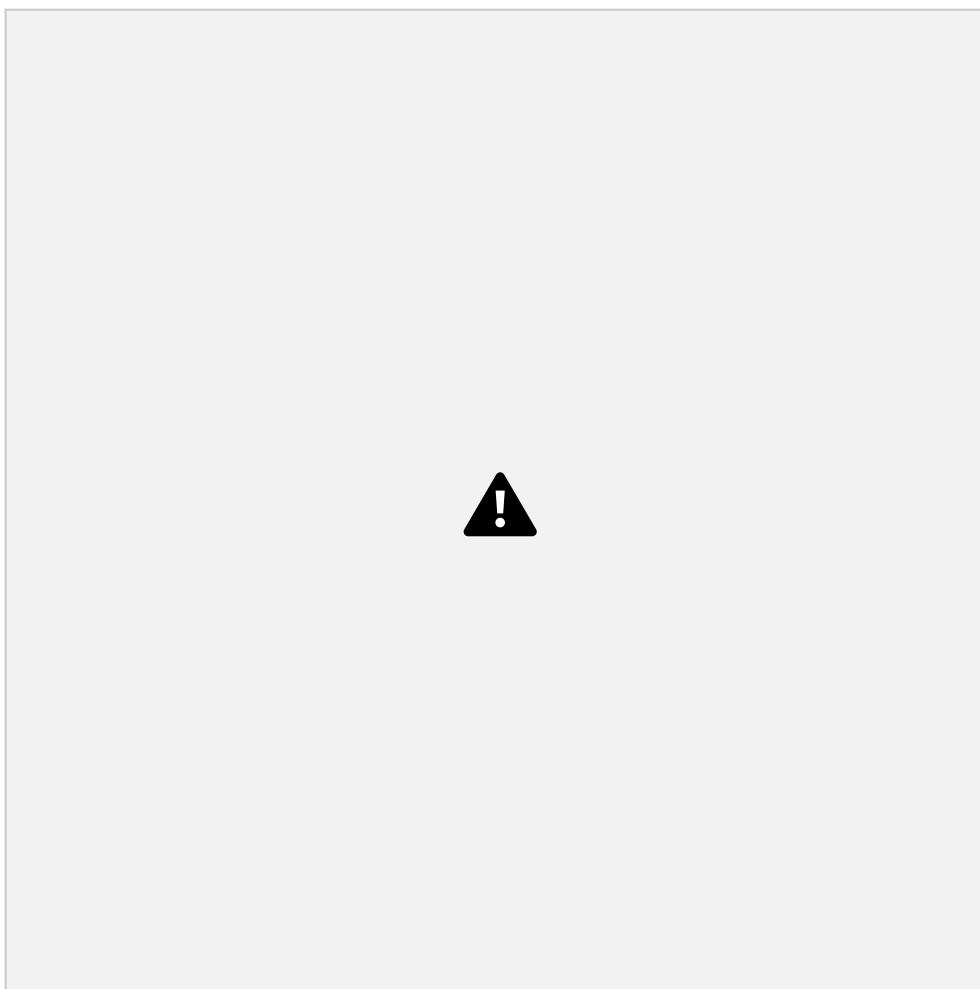


Imágenes de vistas aéreas de remoción en masa de fecha 11 de septiembre del año 2023, colindante al edificio Euromarina II.

4.5.2. Peligro de Remoción en masa

El riesgo de remoción en masa en el territorio de planificación, como comunal, ha sido estudiado de manera histórica por el Servicio Nacional de Geología y Minería (SERNAGEOMIN) como servicio técnico que estudia y *“divulga información de geología básica y de recursos y peligros geológicos del territorio nacional, para el bienestar de la comunidad y al servicio del país, y de regular y/o fiscalizar el cumplimiento de normativas mineras en materia de seguridad, propiedad y planes de cierre, para contribuir al desarrollo de la minería nacional.”* (Sernageomin, 2024).

Los análisis y estudios de remoción en masa fueron realizados el año 2005, a cargo López M., Luis, Wall Z., Renate y Prat M., Magdalena (2005) y fueron integrados en el mapa de Peligro de remociones en masa e inundaciones de las ciudades de Valparaíso, Viña del Mar y Concón de la Región de Valparaíso.



Elaboración

propia en base a: López M., Luis, Wall Z., Renate y Prat M., Magdalena (2005) Peligro de remociones en masa e inundaciones de las ciudades de Valparaíso, Viña del Mar y Concón, Región de Valparaíso, Santiago. SERNAGEOMIN. Informe Registrado n 029.

El mapa de peligro (Sernageomin) de remociones en masa clasifica la zona V3 del PRC vigente **como alto y moderado peligro**, recomendando restricciones para la construcción en áreas con pendientes de 40  a 70 .

Se destacan **medidas como el control del sistema de edificación**, la estabilización mediante muros de contención con buen drenaje, y la realización de cortes y taludes en ángulos adecuados (40 -45 ). Además, se recomienda realizar estudios

geológicos-mecánicos, ensayos en suelos meteorizados, y **evitar la deforestación para proteger el suelo y prevenir su erosión.**

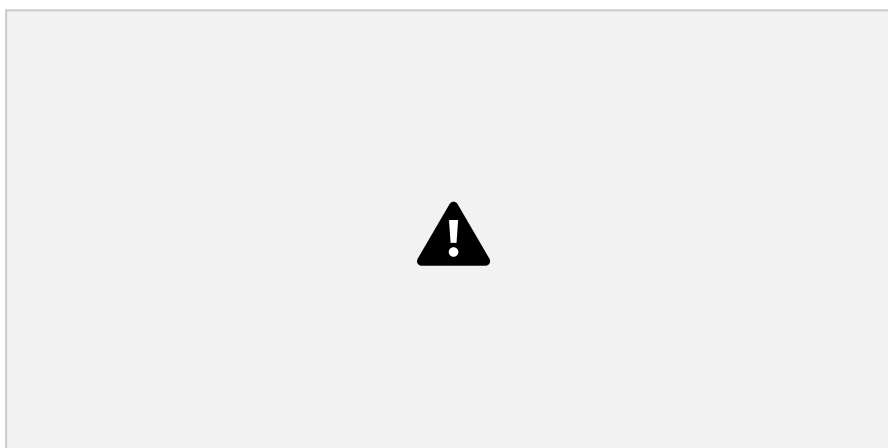
4.5.3. Incidencias del cambio en la amenaza de remoción en masa

En Chile, según el art. 4.8 de la Convención Marco de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático (CMNUCC), se considera un país altamente vulnerable a los efectos del cambio climático, debido a sus áreas de borde costero de baja altura, zonas áridas y semiáridas, y su susceptibilidad a desastres naturales, sequías y desertificación. En Chile central, estudios proyectan una disminución de las precipitaciones entre las regiones de Valparaíso y Biobío (MINAGRI & Santibáñez, 2016), y modelos sugieren una reducción de las precipitaciones y un aumento de las temperaturas en la región de Valparaíso durante los próximos 70 años (Luebert, F., & Plischoff, P., 2012). Sin embargo, se deben considerar también los efectos del fenómeno de 'El Niño' y su relación con el cambio climático.

El Niño–Southern Oscillation (ENSO), o fenómeno de 'El Niño', es un fenómeno atmosférico que se origina por el calentamiento del agua en el océano Pacífico tropical, alterando los patrones de presión y temperatura globales. Este fenómeno tiene una periodicidad de entre 2 y 7 años y afecta considerablemente la temperatura superficial del mar y los patrones de precipitación (IPCC, 2018). Durante la fase cálida de ENSO, el transporte de humedad subtropical se intensifica, aumentando la frecuencia de ríos atmosféricos y la precipitación, lo que afecta directamente a la zona centro de Chile (Campos Díaz & Rondanelli, 2023). Además, una atmósfera más caliente tiende a incrementar la intensidad y frecuencia de lluvias convectivas, como chubascos y tormentas eléctricas (MINAGRI & Santibáñez, 2016).

Estudios recientes sugieren que el cambio climático ya ha afectado al ENSO, debido al aumento de gases de efecto invernadero en la atmósfera, con un 50% más de concentración desde la Revolución Industrial (Cai, W., Ng, B., Geng, T. et al., 2023). Esto ha llevado a un aumento de la temperatura superficial del mar. Los datos de los patrones de temperatura en el Pacífico tropical muestran que desde 1960, las variaciones del ENSO han aumentado en amplitud hasta un 10%, lo que indica una mayor influencia del cambio climático en el fenómeno.

Entre los datos que respaldan esta afirmación, se puede observar, a partir de la imagen, una comparación de los patrones de temperatura superficial del mar en el Pacífico tropical y su relación con ENSO en fase cálida (El Niño) y fría (La Niña). Los picos rojos corresponden a los eventos de El Niño, mientras que los valles azules representan los de La Niña. El punto medio de la serie temporal está marcado por la línea vertical en 1960, y el área blanca entre $\pm 0,5^{\circ}\text{C}$ señala las condiciones neutrales. Estos datos indican que las variaciones de ENSO han aumentado en amplitud hasta un 10% desde 1960, como resultado del aumento de gases de efecto invernadero en la atmósfera.

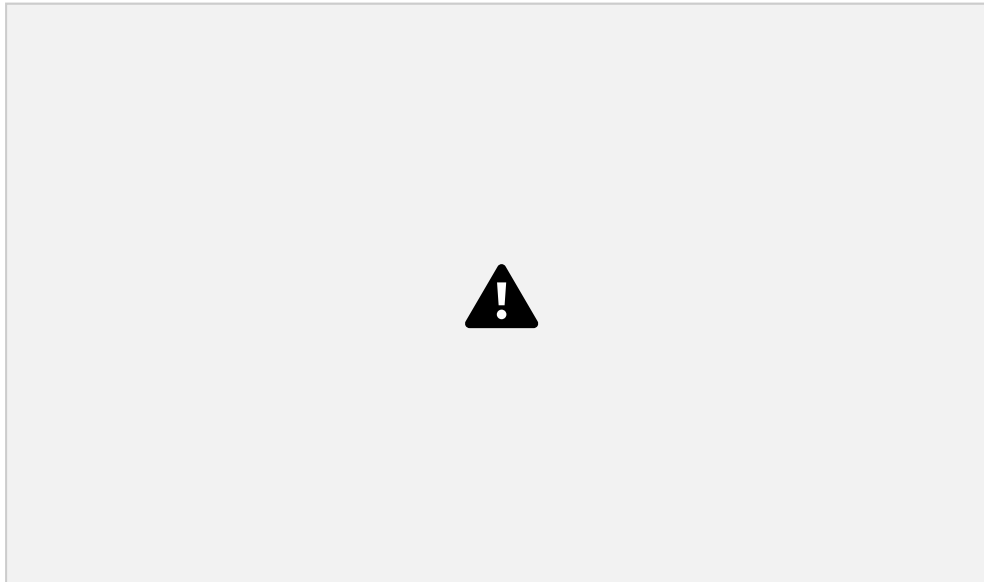


Patrones de temperatura superficial del mar en la región niño-3.4 del Pacífico tropical, comparación antes y después del 1960. Fuente: NOAA Climate.gov en base a datos recogidos por el centro HadISST, 2023.

Estos antecedentes sugieren que, pese al actual pronóstico de disminución general de las precipitaciones para Chile central, **el impacto del cambio climático sobre el fenómeno de ‘El Niño’ podría significar un aumento de aquellas precipitaciones de alta intensidad en cortos períodos de tiempo, a su vez que podría disminuir la escala de tiempo con la que se presenta este fenómeno.**

Comprender y anticiparse a estos escenarios resulta fundamental debido a la estrecha relación que existe entre los eventos de precipitación extrema y remociones en masa,

relación que está dada debido a que la cantidad de agua caída (como factor variable) es directamente proporcional a la ocurrencia de remociones en masa (SERNAGEOMIN, 2005). Muestra de esta relación es el gráfico del siguiente gráfico, donde los registros históricos de inundaciones, asimilables a periodos de alta precipitación pluvial, se correlacionan muy bien con los registros de remociones en masa. Notorio es el caso de 1997, con 100 inundaciones registradas, en que la cantidad de remociones en masa superó los 70 eventos (SERNAGEOMIN 2005).



Inundaciones y remociones en masa por año. Fuente: SERNAGEOMIN, 2005.

Resulta importante mencionar también que, justamente, los recientes eventos de socavones generado a partir de una remoción en masa en el sector a modificar, fue gatillado por una precipitación de alta intensidad en un corto periodo de tiempo, específicamente 70 mm en 24 horas para el primer socavón y 8 mm en 30 min para el segundo socavón, sumado al alto peligro de construcción en el área de estudio.

Es de esperar así que en el actual escenario de cambio climático estos eventos puedan **volverse más recurrentes e intensos de lo habitual** y se hace primordial planificar el territorio en pos de **disminuir el riesgo asociado**.

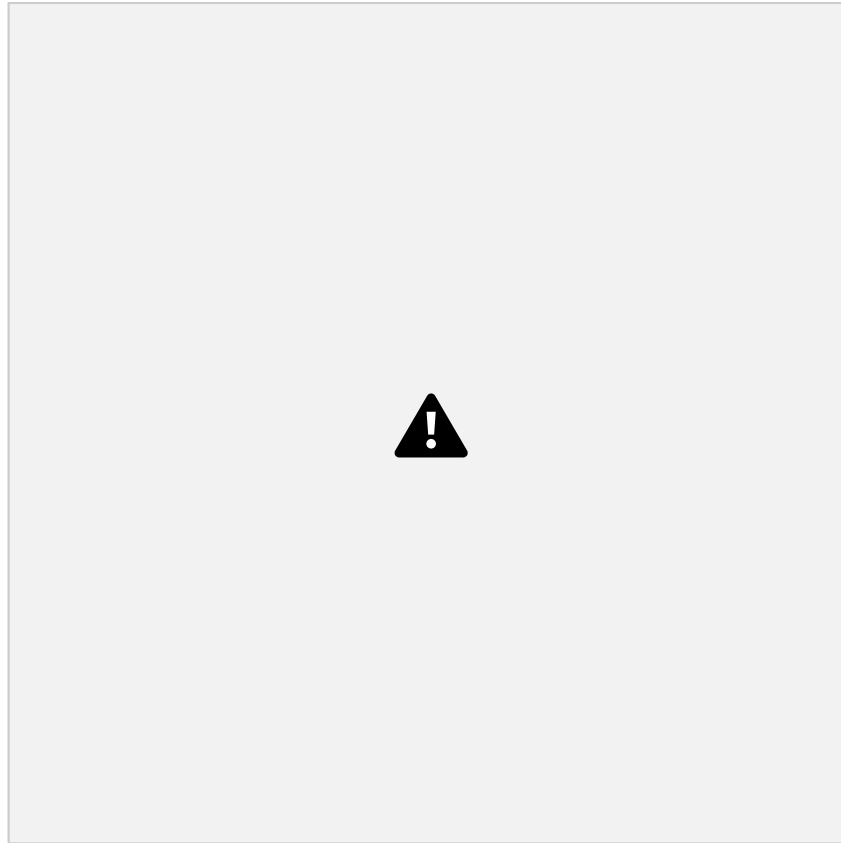
4.5.4. Áreas de Riesgo en los instrumentos de planificación territorial

- a. Plan Regulador Comunal (2002):** el Plan regulador de Viña del Mar con el Decreto Alcaldicio N° 10.949-02 y publicado en el Diario Oficial con fecha 13.12.02, consideraba áreas de restricción, determinado por el art. 2.1.17 de la época, el cual consideraba áreas no edificables en los fondos de quebradas, establecidos en el artículo 13 de la Ordenanza del PRC. La Seremi Minvu a través de Resolución Exenta N° 2355 25.10. 2022 precisó el PRC, derogando tales disposiciones de área de restricción por fondo de quebradas, con el objetivo de cautelar coherencia entre

instrumentos de planificación y sus alcances. En consecuencia, por la razón anterior y la no incorporación de las áreas de riesgo de acuerdo al art. 2.1.17, se hace necesario determinar y graficar el área de riesgo, particularmente en este sector, que tal como la evidencia ha demostrado, estopa sujeto a procesos de ladera constantemente.

- b. Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso PREMVAL (2014):** El instrumento metropolitano define en sus áreas de riesgo AR NP a aquellas pendientes que están por sobre el 40% de desarrollo.

Art. 47: Áreas de riesgo en terrenos en pendiente AR NP: "El área de riesgo corresponde a los territorios que presentan pendientes superiores al 40%". Esta área de riesgo del instrumento metropolitano no ha sido debidamente graficada en los planos del PREMVAL, por lo cual esta razón se compone como antecedente para precisar el área de riesgo para su futura aplicación, de acuerdo a los parámetros dispuestos por la normativa urbanística.



Gráfica de pendientes en el área de estudio. Fuente: elaboración propia.

4.6. Conclusiones Diagnóstico Urbano

El área de estudio se caracteriza principalmente por su conformación como una **URBANIZACIÓN DE ALTA INTENSIDAD** colindante a un área natural protegida oficialmente y la escasa vinculación de tal desarrollo con los atributos naturales y ecológicos presentes. En resumen, los principales aspectos son:

- 1. Baja proporción de predios disponibles v/s predios urbanizados y edificados:** Existe escasa disponibilidad de terrenos disponibles en el territorio de planificación, en su mayoría el suelo se encuentra edificado.
- 2. Los predios vacantes se localizan preferentemente en la ladera costera:** los terrenos sin edificación, se encuentran cercanos a la ladera costera, o sector del talud, dada la alta inversión y dificultad de habilitación de dichos terrenos, que redundan en variables económicas aún permanecen sin urbanización o edificación.
- 3. Las áreas verdes existentes son producto de operaciones de loteo y se encuentran disgregadas y/o como remanentes de suelo:** Existen áreas verdes resultantes de las cesiones obligatorias que dispone la LGCU, las cuales se encuentran dispersas en el territorio de planificación.
- 4. La existencia de proyectos en ejecución judicializados o paralizados por**

tramitación ambiental: se considera que en el territorio existen proyectos que

tienen nudos críticos ambientales relacionados con la cercanía al Santuario de la Naturaleza Campo Dunar Concón.

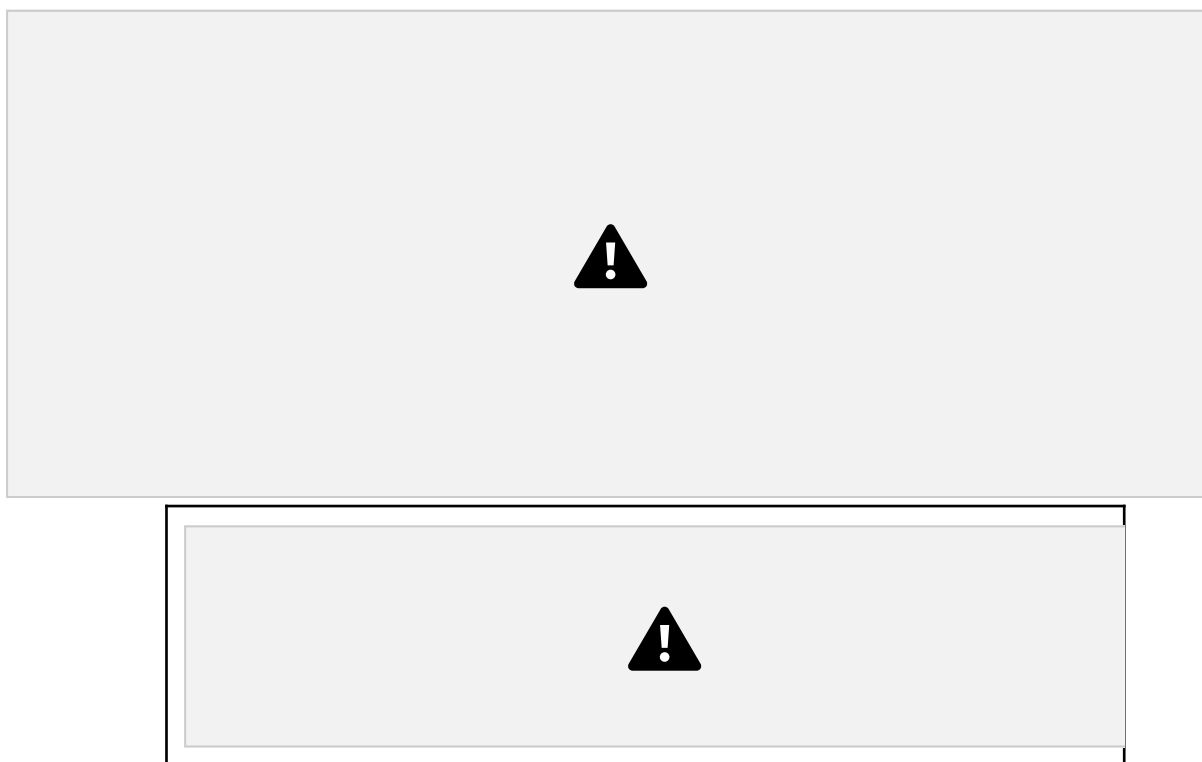
- 5. Urbanización de alta intensidad como resultado de la planificación que no consideró la relevancia de la dimensión ambiental y del sistema natural protegido al cual se adosa:** la morfología del paisaje construido de este territorio ha tendido a la alta intensidad urbana, como resultado de un desarrollo urbano que se definió



Tipología de predios existentes en el área de estudio. Elaboración propia, 2024.

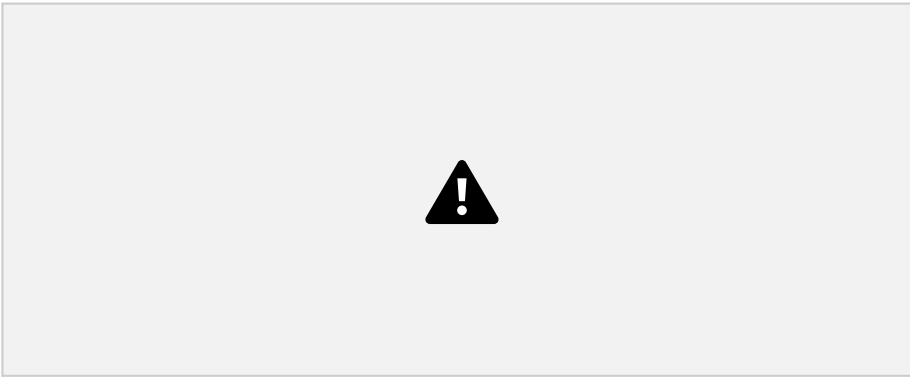
4.7. Valor ecológico del Santuario de la Naturaleza Campo Dunar Concón

El valor ecológico del Santuario de la Naturaleza Campo Dunar de Concón ha sido intervenido, presionado y fragmentado a partir de la urbanización y ocupación, fenómeno que ha sido reflejo de la alta variación en materia de protección normativa, evidenciada en las modificaciones del polígono de Santuario desde el año 1993 hasta el año 2012.

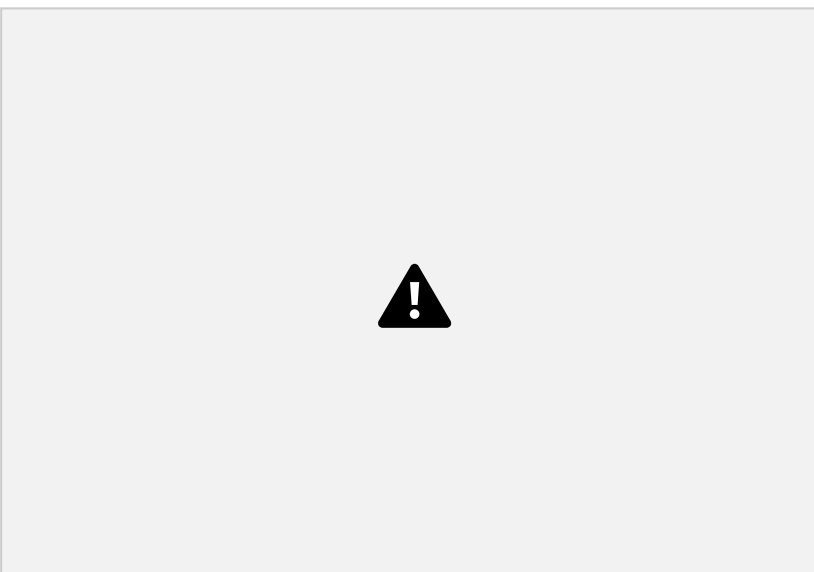
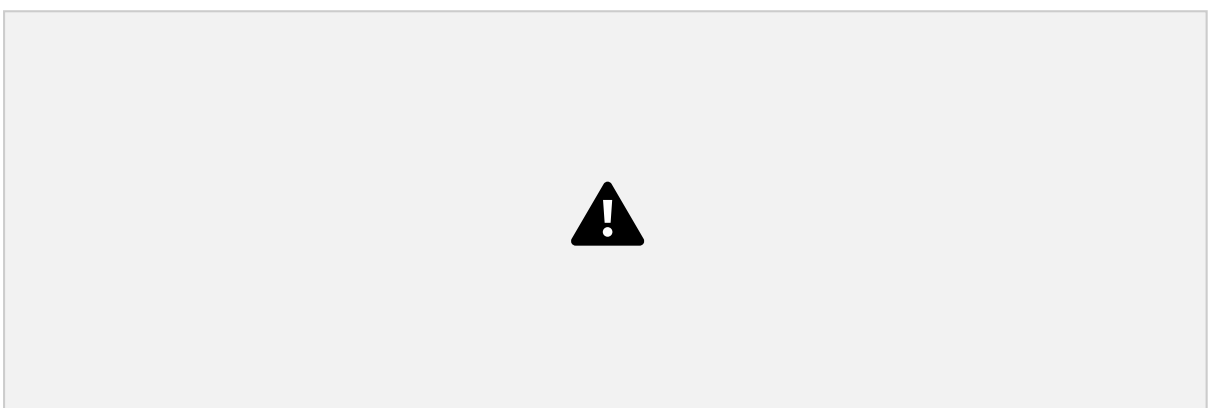


Línea cronológica de declaratoria y modificaciones del Santuario de la naturaleza Campo Dunar Concón. Elaboración propia, 2024.

La relevancia de este territorio y el sistema que comprende está determinado por: : **(1) biodiversidad y servicios ecosistémicos del área completa**, sino también valor y **(2) importancia geológica, la cual proviene de su origen de “dunas fósiles lo convierte en una geoforma natural extremadamente frágil”**.



Sernageomin,
2024. <https://geositiosdechile.sernageomin.cl/region/valparaiso/dunas-de-concon/>



Avance urbanización y
fragmentación del ecosistema del Santuario de la naturaleza Campo Dunar de la Punta de Concón.
Elaboración propia, 2023.

Respecto de esta dimensión, se pueden observar dos condiciones que derivan de la alta intensidad de desarrollo urbano, dentro de los cuales se identifican:

a. Ecosistema de alto valor fragmentado: un paisaje relictivo y suelo altamente fragmentado, en donde las urbanizaciones y edificaciones han alterado la continuidad del ecosistema existente.

b. Existencia de intersticios o remanentes de paisaje natural con potencial de recuperación: en el territorio existente en la actualidad, se pueden observar diferentes remanentes o intersticios que muestran la existencia de una flora y fauna específica del lugar, que se han llamado unidades de micro-paisajes endémico, y que continúa existiendo resilientemente, aun cuando está altamente fragmentado.



Fotografías de micropaisajes en el sector analizado.
Elaboración propia, 2024.

4.8. Síntesis del análisis de dimensiones



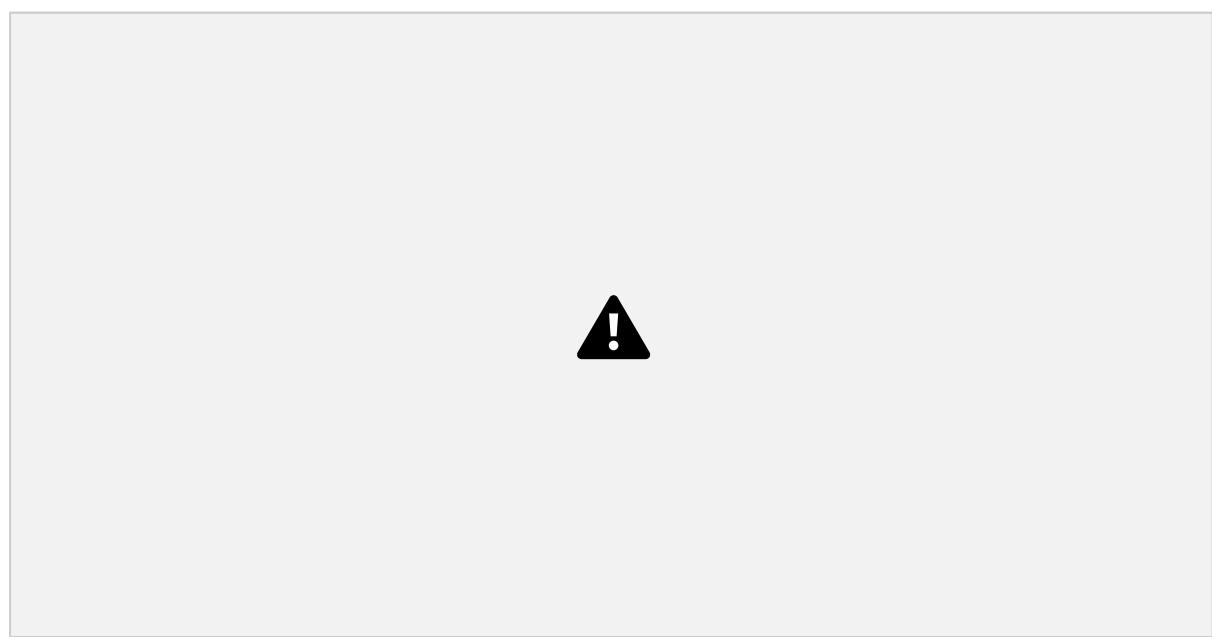
Elaboración propia, 2024.

5. Alternativas de estructuración (AE) y evaluación

A continuación, se presentan las alternativas de estructuración desarrolladas en el marco del proceso de Imagen Objetivo del Plan. Estas opciones estratégicas están orientadas a cumplir los objetivos establecidos, definiendo posibles escenarios mediante lineamientos clave y elementos estructurantes que guían su implementación. Cada alternativa

responde a las necesidades identificadas y propone soluciones adaptadas al contexto territorial y normativo.

El proceso de elaboración de estas alternativas considera tres dimensiones principales: urbana, ambiental y de riesgos, cada una de las cuales se deriva del diagnóstico realizado. A partir de estas dimensiones, se acordó una estrategia normativa para abordarlas, se establecieron objetivos estratégicos específicos y, finalmente, se definieron los componentes que estructuran las alternativas."



Conforme a los objetivos planteados, en el contexto del presente diagnóstico y sus principales conclusiones, se visualiza la necesidad de establecer un nuevo modelo urbano, que responda adecuadamente a las problemáticas estudiadas, a través de 3 dimensiones, a saber:

Dimensión	Criterio de diseño en cada dimensión para las alternativas
Riesgo	No produce alternativa, por cuanto corresponde a un antecedente técnico que determinará un área de riesgo superpuesta a la zonificación.
Urbana	Establecer un modelo de edificación más coherente y armónico con las condiciones e identidad urbana del barrio de Reñaca y en relación a los elementos naturales y el paisaje. Las alternativas deberán adecuar la situación actual, en aquellas condiciones de edificación y subdivisión del suelo que no tienen limitación o que se requiera restringir. Deberá

	considerar la zonificación con parámetros limitados.
Ambiental	La evidente fragilidad ambiental del sector, requiere reducir el impacto de las intervenciones de urbanización y edificación. Así también se deben tener consideraciones especiales respecto de las amenazas y elementos de deterioro actuales.

5.1. Componentes de estructuración del plan

Los componentes de estructuración planteados para producir y diseñar las alternativas son:

- a. Componente Micro Paisaje:** Corresponde a la identificación de espacios naturales remanentes o que, producto de operaciones de loteo actualmente corresponden a áreas verdes definidas en el marco del art. 70° (sesiones obligatorias). Dichos espacios, pueden cumplir un rol en la conformación de integración del sistema natural hoy altamente fragmentado.

Sin perjuicio de las condiciones actuales, la propuesta de una nueva forma de organización y de destinación de suelo para fines de conservación o restauración, podrá complementar el sistema del campo dunar y aportar a la limitación de ocupación de este sector.

- b. Componente Morfología de Edificación:** Corresponde a la principal propuesta relativa a la forma de ocupación. Este componente debe reconocer el nivel de consolidación existente, la calidad de urbanización, y plantear una nueva forma de configuración en el área de estudio.

A su vez, se deberá traducir en normas específicas en la etapa de anteproyecto, sin embargo, se planteará a partir de las condiciones que impactan en la intensidad de ocupación, esto es, altura y ocupación predial.

5.2. Alternativa 1: Conformación de subunidades de territorio

Esquema de intenciones y propuesta componente Micro Paisaje / Alt 1
--



Para el componente Micro Paisaje, se identifican aquellos espacios y su distribución en el territorio. Se plantea replicar la lógica de dispersión y atomización dentro del área. Se propone la conformación de pequeños núcleos dispersos de áreas naturales, las cuales se desarrollan como intersticios capaces de conformar subunidades de paisaje en conjunto con su contexto. Se busca identificar áreas de paisaje clave, que permiten establecer núcleos de áreas de mayor fragilidad.



Graduación y ordenamiento Zonal (zonas A - B -C)

Para el componente Morfología de edificación se plantea la consolidación de 3 subunidades existentes respecto del modelo de desarrollo de la edificación. Se diferencian las intensidades de ocupación (que se traducirán en normativas distintas) en base a la graduación de intensidades, considerando la vinculación con el Santuario de la naturaleza como la intensidad menor o más restrictiva. El área de ladera o talud, se zonifica con dos niveles distintos (zonas B y C), considerando un nivel más restrictivo (intensidad menor en C) en las cercanías del Campo Dunar en coherencia con su mayor fragilidad.



Descripción de la Alternativa

Se propone implementar las definiciones normativas apropiadas para determinar una morfología de edificación más compatible con las características únicas del sector, habilitando la posibilidad de un desarrollo que reduzca los impactos antrópicos y se recupere la posibilidad de contemplar áreas o Zonas especiales para la sustentabilidad del lugar.

5.3. Alternativa 2: Creación de continuidad e integración

Esquema de intenciones y propuesta componente Micro Paisaje / Alt 2
--

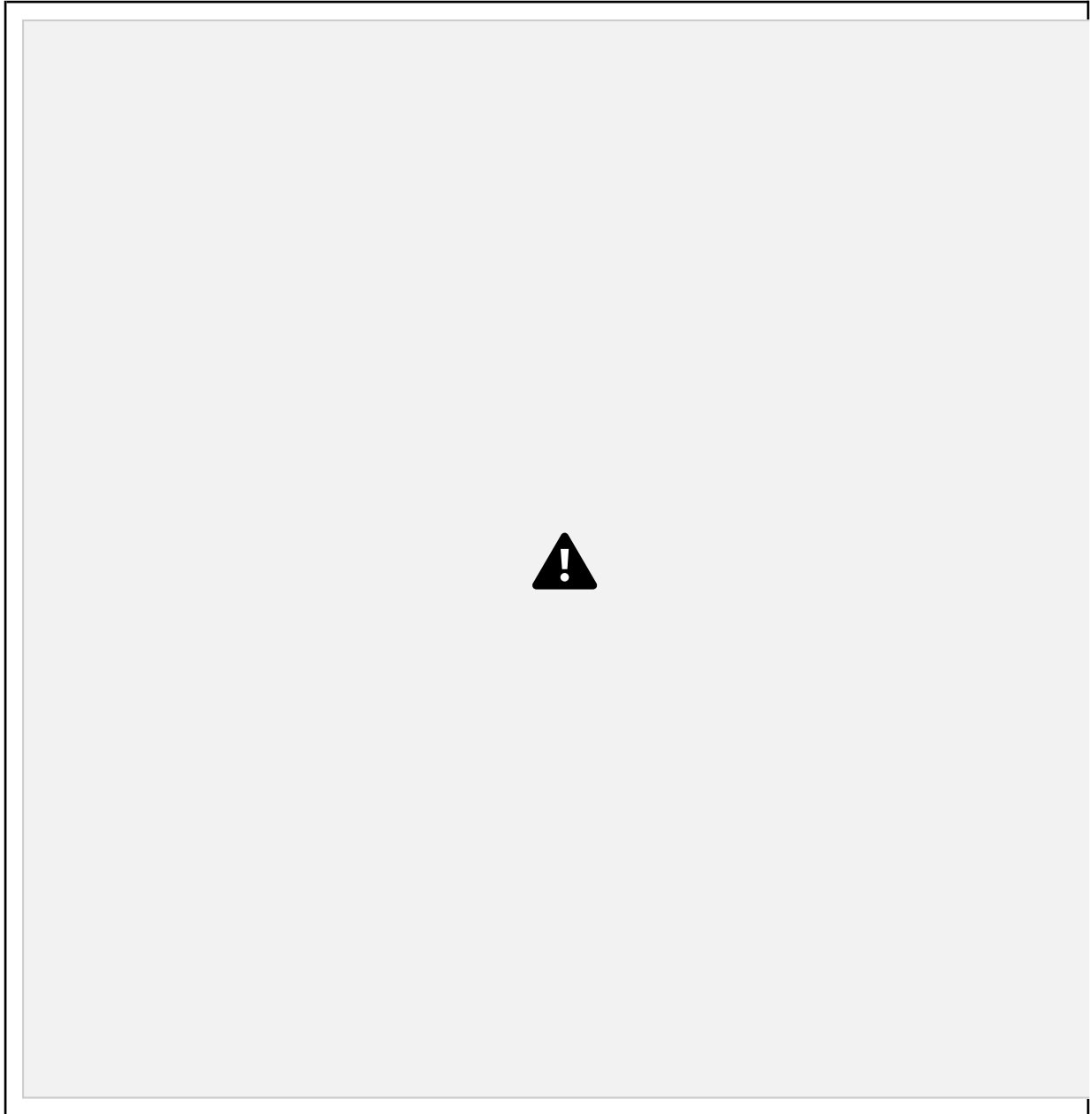


Para el componente Micro Paisaje, se identifican aquellos espacios, su distribución, disposición y emplazamiento en el territorio, permiten generar un sistema continuo y recorrible, determinando una mayor sustentabilidad del ecosistema. También otorga mejores posibilidades de infiltrar el territorio haciéndolo más accesible.



Respecto del componente de morfología de edificación, se plantea un ordenamiento en base a la diferenciación de dos zonas, la primera (zona A) reconoce un área consolidada en la meseta, y la segunda (zona B) considera la totalidad de la ladera y establece condiciones de carácter restrictivo (intensidad media-baja) en concordancia con la condición morfológica existente del sector.

A continuación se detalla la alternativa con sus componentes descritos:



Descripción de la alternativa

Se busca un modelo de desarrollo y de edificación que mejore la compatibilidad con las condiciones ambientales del ecosistema del cual forma parte. Se propone reconocer el sistema de espacios naturales denominados micro paisajes, que conforme una continuidad sobre los terrenos actuales. Esto permitiría recuperar, en parte, la falta de previsión de la normativa actual, respecto a generar un territorio más integrado con su entorno y accesible.

5.4. Comparación y evaluación de alternativas



A continuación se detalla en una matriz de síntesis de los principales atributos y diferencias por alternativas. La evaluación se ejecuta respecto de los objetivos planteados para la modificación y los criterios de diseño utilizados (ver pág 41) y se analiza y sugiere como alternativa seleccionada aquella que mejor cumple.

Alternativa	Componente Micro Paisaje	Componente Morfología de Edificación	Evaluación
Alternativa 1 “Conformación de sub unidades de territorio”	La normativa vigente no establece un sistema de Áreas Verdes o áreas de carácter especial que otorguen mayor protección ambiental.	Se establece una morfología de edificación coherente, proporcionada y gradual respecto a las características de fragilidad ambiental del área y la inestabilidad de los suelos, reconociendo también el resguardo del Campo Dunar.	ALTERNATIVA DESESTIMADA Cumple con los propósitos planteados. Reconoce como característica la atomización de los espacios verdes “micropaisaje”

Alternativa 2 "Generación de continuidad e Integración"	Al igual que en	En forma similar a	ALTERNATIVA
	Alternativa 1, la	Alternativa 1, se	SUGERIDA
normativa vigente	no establece un	establece una	Cumple con los
sistema de Áreas	Verdes o áreas de	morfología de	propósitos, planteando
carácter especial	que otorguen	edificación coherente,	como criterio la
mayor protección	ambiental. Esta	proporcionada	intención de dotar de
forma de	establecer áreas	respecto a las	continuidad al sistema
especiales, podría	generar mayor	características de	natural presente,
integración del	sistema natural, lo	fragilidad ambiental	reconociendo la
cual no fue previsto	en el PRC actual.	del área y la	conformación
		inestabilidad de los	atomizada, pero
		suelos,	organizando
			Es más restrictiva,
			respecto de las
			condiciones de
			intensidad de
			ocupación propuestas y
			el uso de suelo
			restringido para áreas
			verdes.



6. Propuesta de Imagen Objetivo (Alternativa 2 seleccionada)

Se busca un modelo de edificación compatible con las condiciones ambientales del ecosistema del Campo Dunar, generando un sistema de espacios denominados para efectos de la propuesta, 'micro paisajes' que aseguren una continuidad sobre los terrenos actuales. Este enfoque permitiría corregir, en parte, las deficiencias de la normativa vigente, contribuyendo a la creación de un territorio más integrado y accesible.





7. Programación proceso de exposición y consulta de Imagen Objetivo



• EXPOSICIÓN PÚBLICA DE ANTECEDENTES

El resumen ejecutivo y plano, correspondientes a la *IMAGEN OBJETIVO* del plan, estarán disponibles en versión física, para revisión y consulta en los siguientes puntos de la comuna: ○ **Delegación Municipal de Reñaca**, ubicada en Bellavista 5, primer piso, Reñaca Bajo, Viña del Mar.

- **Departamento de Asesoría Urbana**, ubicado en Av. Valparaíso 855, tercer piso, Viña del Mar.

La exposición estará abierta desde el **día martes 10 de diciembre de 2024** hasta el **día viernes 10 de enero de 2025** (ambos inclusive), en horario de lunes a jueves de 09:00 a 17:00 horas y los viernes de 09:00 a 16:00 horas. También estarán disponibles de manera virtual a través del sitio web www.munivina.cl.

• AUDIENCIAS PÚBLICAS

Se llevarán a cabo dos audiencias públicas, en las que se expondrá la propuesta de *IMAGEN OBJETIVO*:

- **Primera Audiencia Pública**: martes 10 de diciembre de 2024, a las 16:00 hrs. ○ **Segunda Audiencia Pública**: jueves 19 de diciembre de 2024, a las 18:00 hrs. Ambas audiencias se llevarán a cabo en las dependencias de la Delegación Municipal de Reñaca (Bellavista 5, primer piso, Reñaca Bajo, Viña del Mar).

• PRESENTACIÓN DE OBSERVACIONES

Los interesados podrán presentar observaciones fundadas, por escrito, respecto de la *IMAGEN OBJETIVO* propuesta, entre el **10 de diciembre de 2024** y el **10 de enero de 2025**, ambos días inclusive. Tales observaciones, podrán ser ingresadas en **Oficina de Partes** (Arlegui 615, Viña del Mar), o a través del formulario disponible en el sitio web www.munivina.cl

