

## ORDENANZA LOCAL

---

### **MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VIÑA DEL MAR SECTOR REÑACA NORTE COSTA**

MAYO 2025



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VIÑA DEL MAR

---

**Modificación al Plan Regulador Comunal de Viña del Mar / Sector Reñaca Norte Costa**
**Artículo 1°**

Modifíquese el Plan Regulador Comunal de Viña del Mar, promulgado mediante el D.A. N° 10.949 de 2002, de la Ilustre Municipalidad de Viña del Mar, (D.O 13/12/2002), en el sector denominado “Reñaca Norte Costa”, mediante la presente Ordenanza Local, Memoria Explicativa y plano MRNC, en la forma que se indica en los artículos siguientes:

**Artículo 2°**

Agréguese a la Memoria del Plan Regulador Comunal, a continuación del anexo 9, Memoria Explicativa de la Modificación al Plan Regulador Comunal, “Sector Gómez Carreño y Ladera Sur Estero Reñaca”, el anexo 10 correspondiente a la Memoria Explicativa de la Modificación al Plan Regulador Comunal “Sector Reñaca Norte Costa”.

**Artículo 3°**

Modifíquese la Ordenanza del Plan Regulador Comunal, respecto del “Sector Reñaca Norte Costa”, conforme los siguientes aspectos:

I.- Agréguese al final del Artículo 2 de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal vigente D.A. N° 10.949/2002 “Territorio de Aplicación” la descripción del polígono cerrado conformado por los puntos **N° 1 al N° 19** -graficados en el plano MRNC la cual delimita el sector donde se aplica la presente modificación al Plan Regulador Comunal. Dicho polígono se describe a continuación:

Punto		Tramo		Coordenadas	
N° Orden	Descripción	N° Orden	Descripción	Este-Oeste	Norte -Sur
<b>1</b>	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.			262171	6350640
<b>2</b>	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	<b>1-2</b>	Corresponde a la línea que une los puntos 1 y 2.	262113	6350630
<b>3</b>	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	<b>2-3</b>	Corresponde a la línea que une los puntos 2 y 3.	262050	6350580
<b>4</b>	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	<b>3-4</b>	Corresponde a la línea que une los puntos 3 y 4.	262013	6350570
<b>5</b>	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	<b>4-5</b>	Corresponde a la línea que une los puntos 4 y 5.	261936	6350630

## Modificación al Plan Regulador Comunal de Viña del Mar / Sector Reñaca Norte Costa

<b>6</b>	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	<b>5-6</b>	Corresponde a la línea que une los puntos 5 y 6.	261894	6350660
<b>7</b>	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	<b>6-7</b>	Corresponde a la línea que une los puntos 6 y 7.	261928	6350690
<b>8</b>	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	<b>7-8</b>	Corresponde a la línea que une los puntos 7 y 8.	261895	6350720
<b>9</b>	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	<b>8-9</b>	Corresponde a la línea que une los puntos 8 y 9.	261928	6350810
<b>10</b>	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	<b>10-11</b>	Corresponde a la línea que une los puntos 10 y 11.	261955	6350970
<b>11</b>	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	<b>11-12</b>	Corresponde a la línea que une los puntos 11 y 12.	261852	6351260
<b>12</b>	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	<b>12-13</b>	Corresponde a la línea que une los puntos 12 y 13.	261778	6351380
<b>14</b>	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	<b>13-14</b>	Corresponde a la línea que une los puntos 13 y 14.	261742	6351630
<b>15</b>	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	<b>14-15</b>	Corresponde a la línea que une los puntos 14 y 15.	261715	6351740
<b>16</b>	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	<b>15-16</b>	Corresponde a la línea que une los puntos 15 y 16.	261546	6351910
<b>17</b>	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	<b>16-17</b>	Corresponde a la línea que une los puntos 16 y 17.	261702	6351950
<b>18</b>	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	<b>17-18</b>	Corresponde a la línea que une los puntos 17 y 18.	262003	6351750
<b>19</b>	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	<b>18-19</b>	Corresponde a la línea que une los puntos 18 y 19.	262159	6351140
<b>1</b>		<b>19-1</b>	Corresponde a la línea que une los puntos 19 y 1.		

II.- Agréguese a continuación del Artículo 14.8.2 el siguiente numeral:

14.8.3 **ÁREA DE RIESGO NATURAL "AR NPP"** por remoción en masa en terrenos con pendiente pronunciada, conforme al estudio "**Riesgo de remoción en masa en sector Reñaca Norte Costa- Las Perlas**", complementario a la presente Ordenanza.

**Modificación al Plan Regulador Comunal de Viña del Mar / Sector Reñaca Norte Costa**

Se identifican como Áreas de Riesgo aquellos territorios que, conforme al Estudio de Riesgo, del sector Reñaca Norte Costa-Las Perlas, se han definido como áreas restringidas al desarrollo urbano, por tratarse de sectores potencialmente afectados a fenómenos de remoción en masa debido a deslizamientos de terreno o procesos de ladera.

Las normas urbanísticas que aplicarán en las áreas de riesgo "AR NPP", cuando se cumplan los requisitos que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, serán las de la Zona emplazada bajo el área de riesgo en conformidad a lo graficado en el plano MRNC, quedando inscrita en el polígono cerrado **A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-O-P-Q-R-S-T-U-A**, de acuerdo a las siguientes coordenadas:

Punto		Tramo		Coordenadas	
Nº Orden	Descripción	Nº Orden	Descripción	Este-Oeste	Norte-Sur
<b>A</b>	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.			261867	6351758
<b>B</b>	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	<b>A-B</b>	Corresponde a la línea que une los puntos A y B.	261806	6351714
<b>C</b>	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	<b>B-C</b>	Corresponde a la línea que une los puntos B y C.	261923	6351438
<b>D</b>	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	<b>C-D</b>	Corresponde a la línea que une los puntos C y D.	262017	6351155
<b>E</b>	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	<b>D-E</b>	Corresponde a la línea que une los puntos D y E.	262044	6351164
<b>F</b>	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	<b>E-F</b>	Corresponde a la línea que une los puntos E y F.	262004	6351298

## Modificación al Plan Regulador Comunal de Viña del Mar / Sector Reñaca Norte Costa

<b>G</b>	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	<b>F-G</b>	Corresponde a la línea que une los puntos F y G.	262023	6351361
<b>H</b>	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	<b>G-H</b>	Corresponde a la línea que une los puntos G y H.	262076	6351087
<b>I</b>	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	<b>H-I</b>	Corresponde a la línea que une los puntos H e I.	262128	6350832
<b>J</b>	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	<b>I-J</b>	Corresponde a la línea que une los puntos I y J.	262124	6350793
<b>K</b>	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	<b>J-K</b>	Corresponde a la línea que une los puntos J y K.	262065	6350754
<b>L</b>	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	<b>K-L</b>	Corresponde a la línea que une los puntos K y L.	262086	6350636
<b>M</b>	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	<b>L-M</b>	Corresponde a la línea que une los puntos L y M.	262013	6350573
<b>N</b>	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	<b>M-N</b>	Corresponde a la línea que une los puntos M y N.	261894	6350661
<b>O</b>	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	<b>N-O</b>	Corresponde a la línea que une los puntos N y O.	261928	6350689
<b>P</b>	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	<b>O-P</b>	Corresponde a la línea que une los puntos O y P.	261896	6350718

---

**Modificación al Plan Regulador Comunal de Viña del Mar / Sector Reñaca Norte Costa**

<b>Q</b>	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	<b>P-Q</b>	Corresponde a la línea que une los puntos P y Q.	261949	6351061
<b>R</b>	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	<b>Q-R</b>	Corresponde a la línea que une los puntos Q y R.	261865	6351249
<b>S</b>	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	<b>R-S</b>	Corresponde a la línea que une los puntos R y S.	261788	6351362
<b>T</b>	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	<b>S-T</b>	Corresponde a la línea que une los puntos S y T.	261779	6351585
<b>U</b>	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	<b>T-U</b>	Corresponde a la línea que une los puntos T y U.	261725	6351749
<b>A</b>	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	<b>U-A</b>	Corresponde a la línea que une los puntos U y A.		

Definición de condiciones específicas:

En concordancia con el estudio de riesgo que define el ÁREA DE RIESGO “AR NPP”, las construcciones que se proponga desarrollar en estas áreas, deberán desarrollar un estudio fundado de riesgo e incorporar las condiciones y proyectos de mitigación que correspondan, conforme a lo establecido en el artículo 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones vigente.

Las mitigaciones propuestas, podrán considerar aspectos tales como el cuidado y control de las excavaciones subterráneas, infiltración del suelo, revegetación del terreno, entre otros, con el objeto de dar cumplimiento a los respectivos proyectos y estudios fundados de riesgo, realizando un tratamiento más adecuado a la conformación de los terrenos dunares.

#### **Artículo 4º**

Modifíquese la Ordenanza del Plan Regulador Comunal en su artículo N° 16 “Zonas y Áreas”, eliminando de la columna “ZONAS URBANAS”, la Zona V3.

**Modificación al Plan Regulador Comunal de Viña del Mar / Sector Reñaca Norte Costa**

**Artículo 5°**

Modifíquese la Ordenanza del Plan Regulador Comunal en su artículo N° 17 “Normas de uso de suelo, subdivisión y edificación”, eliminando la zona V3.

**Artículo 6°**

Modifíquese la Ordenanza del Plan Regulador Comunal en su artículo N° 16 “Zonas y Áreas”, agregando a la columna “ZONAS URBANAS”, las zonas V3-a, V3-b y ZPD.

**Artículo 7°**

Modifíquese la Ordenanza del Plan Regulador Comunal en su artículo N° 17 “Normas de usos de suelo, condiciones de subdivisión y edificación” agregándose las siguientes zonas, y sus condiciones:

**ZONA V3-a****1.- Usos de Suelo**

<b>Zona V3 - a</b>		
<b>USOS DE SUELO PERMITIDOS:</b>		
RESIDENCIAL	DESTINO	
	Vivienda	
	Hotel, Hostería, Apart Hotel	
EQUIPAMIENTO	CLASE/DESTINO	ACTIVIDADES ADMITIDAS
	Comercio (1)	Restaurant, Bar Local Comercial
	Culto, Cultura	Todos
	Científico	Todos
	Deporte	Cancha, Piscina, Centro deportivo, Gimnasio
	Educación	Centros de capacitación
	Salud	Dispensario, Consultorio
	Seguridad	Unidades policiales, Cuarteles de Bomberos.
	Servicios	Correos, Servicios de Utilidad Pública, Servicios artesanales inofensivos.
	Social	Todos
ESPACIO PÚBLICO	Sistema vial, plazas, parques y áreas verdes públicas	Todos
ÁREAS VERDES	Áreas Verdes Parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde	Todos
<b>USOS DE SUELO PROHIBIDOS:</b>		

**Modificación al Plan Regulador Comunal de Viña del Mar / Sector Reñaca Norte Costa**

- Todos los no indicados como permitidos
- (1) El tipo de Uso Equipamiento de clase Comercio que incluye las actividades restaurant, bar y local comercial, solo estará admitido en los predios que cuenten con frente a Av. Borgoño, quedando prohibidas para el resto de los predios.

<b>Zona V3-a</b>	
<b>NORMAS URBANÍSTICAS DE DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN</b>	
Superficie de subdivisión predial mínima	2.000 m <sup>2</sup>
Frente predial mínimo	35 metros
Coefficiente de ocupación del suelo	0,1
Coefficiente de constructibilidad	0,3
Sistema de agrupamiento	Aislado, sin adosamiento.
Antejardín	7 metros frente a todas las vialidades
Construcciones en antejardines	En los antejardines se prohíbe el emplazamiento de caseta de portería y los estacionamientos de visitas
Cuerpos salientes de la línea de edificación sobre el antejardín	No están permitidos
Distanciamiento	8 metros
Distanciamiento construcciones subterráneas	7 metros respecto a los frentes de calle.
	8 metros respecto a los deslindes.
Construcciones subterráneas: Zonas inexcavadas	El 65 % de la superficie del terreno, deberá permanecer libre de excavaciones subterráneas
Altura máxima de edificación	3 pisos – 9,6 metros
Rasantes	Según el art. 2.6.3 OGUC
Densidad bruta máxima	140 habitantes/Há.
Estacionamientos	Según se establece en Capítulo V del PRC y Tabla Dotaciones Mínimas de Estacionamiento Vehicular.

## Modificación al Plan Regulador Comunal de Viña del Mar / Sector Reñaca Norte Costa

**ZONA V3-b****1.- Usos de Suelo**

<b>Zona V3.- b</b>		
<b>USOS DE SUELO PERMITIDOS</b>		
RESIDENCIAL	DESTINO	
	Vivienda	
	Hotel, Hostería, Apart Hotel	
	Hogares de acogida	
EQUIPAMIENTO	CLASE/DESTINO	ACTIVIDADES ADMITIDAS
	Comercio	Restaurant, Bar Local Comercial
	Culto, Cultura	Todos
	Científico	Todos
	Deporte	Cancha, Piscina, Centro deportivo, Gimnasio
	Educación	Sala Cuna, Jardín Infantil,
	Salud	Dispensario, Consultorio
	Seguridad	Unidades policiales, Cuarteles de Bomberos.
	Servicios	Correos, Servicios de Utilidad Pública, Servicios artesanales inofensivos.
Social	Todos	
ESPACIO PÚBLICO	Sistema vial, plazas, parques y áreas verdes públicas	Todos
ÁREAS VERDES	Áreas Verdes Parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde	Todos
<b>USOS DE SUELO PROHIBIDOS</b>		
.- Todos los no indicados como permitidos		

**2.- Normas Urbanísticas de Subdivisión y Edificación**

<b>Zona V3 - b</b>	
<b>NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN</b>	
Superficie de subdivisión predial mínima	2000 m <sup>2</sup>
Frente predial mínimo	35 metros
Coeficiente de ocupación del suelo	0,2
Coeficiente de constructibilidad	0,8
Sistema de agrupamiento	Aislado, sin adosamiento.
Antejardín	7 metros frente a todas las vialidades
Construcciones en antejardines	En los antejardines se prohíbe el emplazamiento de caseta de portería y los estacionamientos de visitas
Cuerpos salientes de la línea de edificación sobre el antejardín	No están permitidos
Distanciamiento	10 metros respecto al límite sur del Santuario de la Naturaleza "Campo Dunar de la Punta de Concón"
	8 metros para el resto de los deslindes
Distanciamiento construcciones subterráneas	7 metros respecto a frentes de calle
	10 metros respecto al límite sur del Santuario de la Naturaleza "Campo Dunar de la Punta de Concón"
	8 m respecto a los deslindes
Construcciones subterráneas: .- Zonas inexcavadas	El 65 % de la superficie del terreno, deberá permanecer libre de excavaciones subterráneas
Altura máxima de edificación	8 pisos - 25,6 metros
Rasantes	Según lo dispuesto en la OGUC
Densidad bruta máxima	320 habitantes/Há.
Estacionamientos	Según se establece en Capítulo V del PRC

## Modificación al Plan Regulador Comunal de Viña del Mar / Sector Reñaca Norte Costa

**ZONA ZPD: Zona de Paisaje Dunas****1.- Usos de Suelo**

<b>ZONA ZPD / Zona de Paisaje Dunar</b>		
<b>USOS DE SUELO PERMITIDOS</b>		
EQUIPAMIENTO	CLASE/DESTINO	ACTIVIDADES ADMITIDAS
	Culto, Cultura	Todos
	Científico	Todos
	Deporte	Cancha, Piscina, Centro deportivo, Gimnasio
ESPACIO PÚBLICO	Sistema vial, plazas, parques y áreas verdes públicas	Todos
ÁREAS VERDES	Áreas Verdes Parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde	Todos
<b>USOS DE SUELO PROHIBIDOS</b>		
.- Todos los no indicados como permitidos		
.- Se prohíbe expresamente el Uso de Suelo Residencial.		

**2.- Normas Urbanísticas de Subdivisión y Edificación**

<b>ZONA ZPD / Zona de Paisaje Dunar</b>	
<b>NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN</b>	
Superficie de subdivisión predial mínima	2.000 m <sup>2</sup>
Frente predial mínimo	35 metros
Coefficiente de ocupación del suelo	0,1
Coefficiente de constructibilidad	0,1
Sistema de agrupamiento	Aislado, sin adosamiento.
Antejardín	12 metros frente a Avenida Borgoño
	7 metros frente a calle Costa Montemar y otras vialidades.
Construcciones en antejardines	En los antejardines se prohíbe el emplazamiento de caseta de portería y los estacionamientos de visitas
Cuerpos salientes de la línea de edificación sobre el antejardín	No están permitidos
Distanciamiento	10 metros respecto al límite sur del Santuario de la Naturaleza "Campo Dunar, de la Punta de Concón"

---

**Modificación al Plan Regulador Comunal de Viña del Mar / Sector Reñaca Norte Costa**

	8 metros con el resto de los deslindes
Distanciamiento construcciones subterráneas	12 metros respecto a Av. Borgoño
	7 metros respecto a calle Costa Montemar
	10 metros respecto al límite del Santuario de la Naturaleza Campo Dunar.
	8 metros respecto a los demás deslindes
Construcciones subterráneas: Zonas inexcavadas	El 85 % de la superficie del terreno, deberá permanecer libre de excavaciones subterráneas
Altura máxima de edificación	2 pisos - 7 metros
Rasantes	Según lo dispuesto en el artículo 2.6.3 de la OGUC
Estacionamientos	Según se establece en el Capítulo V de la ordenanza local del PRC (D.A. xxxx/2002{

**Artículo 8°**

Reemplácese el texto del **artículo 13.7** de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal, conforme a lo siguiente:

**Área de protección de recursos de valor natural:** Santuario de la Naturaleza “Campo Dunar de la Punta de Concón”:

Correspondiente al área declarada como Santuario de la Naturaleza, en conformidad al Decreto N° 45 del 26 de diciembre de 2012, del Ministerio de Medio Ambiente que establece su área y delimitación, derogando el Decreto N° 481, de 5 de agosto de 1993 y sus modificaciones. En el plano PR-VM 01: Zonificación y el plano PR-VM-02: Restricciones, del Plan Regulador Comunal se grafica el área del santuario, en reconocimiento a un área de protección de recursos de valor natural, según lo establece el Artículo 2.1.18. de la OGUC.

**Artículo 9°**

Déjese sin efecto la declaratoria de utilidad pública de la vía de Servicio SA 56.1 establecida en conformidad al listado de Vialidad Estructurante del “Artículo 20. Vialidad Estructurante”, y al plano “PR-VM-03: VIALIDAD ESTRUCTURANTE” del Plan Regulador Comunal de Viña del Mar, D.A. N° 10.949 de 2002, como también, de conformidad a lo establecido por la Ley N°20.791 (disposiciones transitorias) que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

**Artículo 10°**

Modifíquese los planos del Plan Regulador Comunal, en el sector de Reñaca Norte Costa, en los siguientes aspectos:

**Modificación al Plan Regulador Comunal de Viña del Mar / Sector Reñaca Norte Costa**

I.- Modifíquese el plano PR-VM 01: Zonificación y el plano PR-VM-02: Restricciones, respecto a actualizar la graficación del Santuario de la Naturaleza “Campo Dunar de la Punta de Concón” en conformidad a la última delimitación y ampliación del Santuario de la Naturaleza establecida según el Decreto N° 45 de 26 de diciembre de 2012 del Ministerio de Medio Ambiente, en reconocimiento de un área de protección de recursos de valor natural, según lo establece el Artículo 2.1.18. de la OGUC.

II.- Modifíquese el plano PR-VM 01: Zonificación, respecto a actualizar la graficación de las Zonas V3-a, V3-b y ZPD en reemplazo de la Zona V3, en forma concordante con el plano MRNC, “Sector Reñaca Norte Costa”.

III.- Modifíquese el plano PR-VM 02: Restricciones, respecto a agregar la graficación del Área de Riesgo “AR NPP” en concordancia con el plano MRNC, “Sector Reñaca Norte Costa”.

**CAROLINA PEÑALOZA PINTO**  
**ENCARGADA DE PROYECTO**  
**PLANIFICACIÓN -SECPLA**  
**I.MUNICIPALIDAD DE VIÑA DEL MAR**

**JULIO RAMÍREZ BRUNA**  
**ASESOR URBANISTA**  
**ASESORÍA URBANA - SECPLA**  
**I.MUNICIPALIDAD DE VIÑA DEL MAR**

**MACARENA RIPAMONTI SERRANO**  
**ALCALDESA**  
**I.MUNICIPALIDAD DE VIÑA DEL MAR**

**MINISTRO DE FÉ**  
**SECRETARIO MUNICIPAL**  
**I.MUNICIPALIDAD DE VIÑA DEL MAR**