

MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL SECTOR REÑACA NORTE COSTA

ETAPA: **ANTEPROYECTO**

CONTENIDOS

01

INTRODUCCIÓN

02

PROCESO DE APROBACIÓN ANTEPROYECTO

03

CONTENIDOS DEL ANTEPROYECTO

04

CRONOGRAMA DE CONSULTA DE ANTEPROYECTO

CONTENIDOS

01

INTRODUCCIÓN

02

PROCESO DE APROBACIÓN ANTEPROYECTO

03

CONTENIDOS DEL ANTEPROYECTO

04

CRONOGRAMA DE CONSULTA DE ANTEPROYECTO

INTRODUCCIÓN:

ANTEPROYECTO

Etapa y procedimiento reglamentado en el **Art 43° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.**

- Aprobada la Imagen Objetivo del plan, mediante Acuerdos adoptados por el Honorable Concejo con fecha 15 de abril de 2015, se procedió a elaborar el **“Anteproyecto del plan”**, cuyos contenidos se disponen en el art. 2.1.10 de la OGUC.
- **Esta nueva etapa, toma en antecedente los términos acordados por el H. Concejo Municipal en la etapa de Imagen Objetivo.**
- El procedimiento de aprobación, se establece en el art 2.1.11 de la OGUC, que señala las actividades y plazos para someter a conocimiento y consulta por parte de la comunidad, en síntesis señala que;
-

“Elaborado el anteproyecto del Plan (...), el Concejo Municipal acordará someterlo al siguiente proceso de participación ciudadana.”



ACUERDO HCM N°148 16.04.25 / [VER WEB](#)

TÉRMINOS SOBRE LOS CUALES SE ELABORARÁ EL ANTEPROYECTO

Respecto al “**Componente Micro Paisaje**”, correspondiente a los espacios naturales remanentes o áreas verdes que se identifican en el sector, se buscará la integración de estas áreas, generando mayor continuidad ambiental y del paisaje, a la vez que se establecerá una normativa con mayores limitaciones, considerando las condiciones de inestabilidad de esas laderas ante el riesgo de deslizamientos de terreno.

*Para la definición e integración de estas áreas, se considerará establecer **Zonas y/o normas urbanísticas** adecuadas, que permitan cautelar o preservar las condiciones actuales de determinadas áreas. Este componente deberá ser coherente con las áreas reconocidas en la Alternativa 2, principalmente en lo que se refiere a los terrenos más próximos al Campo Dunar y las áreas de ladera frente a Av. Borgoño que se identifican.*

Respecto al “**Componente Morfología de Edificación**”: En función del análisis del territorio y sus características, se considera plantear dos nuevas Zonas para el reemplazo de la Zonificación existente, estableciéndose:

Una zona de tipo mixto y de intensidad normativa de nivel medio-bajo,

en el sector emplazado entre Calle Las Perlas y Av. Edmundo Eluchans (área de laderas altas y meseta), donde se considerará establecer Usos de Suelo compatibles con el estado de consolidación urbana actual del sector.

Una zona de tipo mixto y de intensidad normativa baja,

en el sector emplazado entre Calle Las Perlas y Av. Borgoño (área de laderas bajas), para la cual se considera necesario establecer normas más restrictivas que la Zona de meseta, debido a la mayor exposición a riesgo de remoción en masa que presenta este sector. Al mismo tiempo se buscará definir Usos de Suelo coherentes con el desarrollo y consolidación del sector.

Área de Riesgo en terrenos en pendiente o laderas,

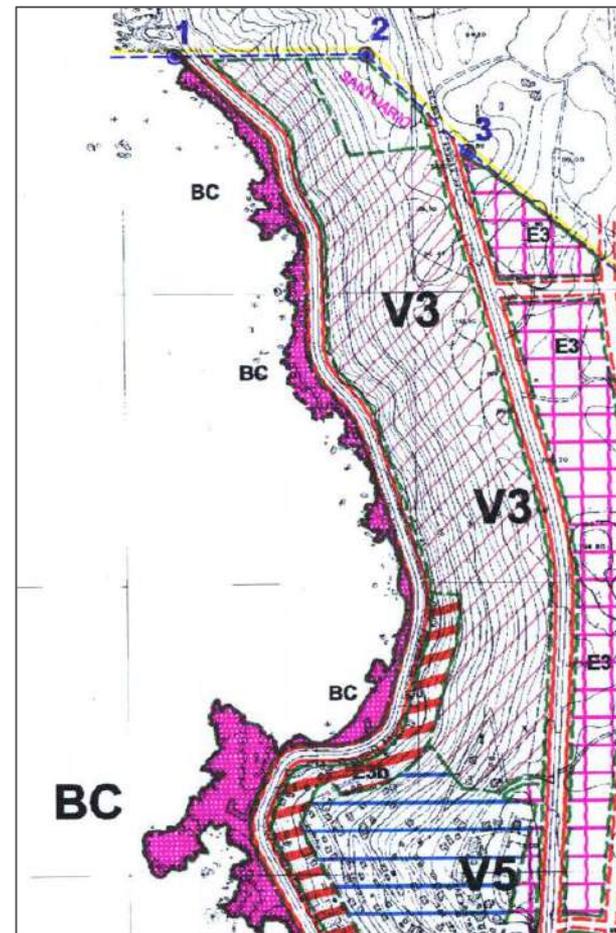
conforme a los análisis de riesgo que se desarrollen en el presente estudio y los antecedentes desarrollados por SERNAGEOMIN y también por el PREMVAL, se deberá definir un “Área de riesgo” en forma detallada y en la escala local, la que deberá quedar incorporada en el instrumento de planificación territorial, en concordancia con el artículo 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Diagrama general del proceso de Modificación Parcial al Plan Regulador Comunal



Zonificación vigente / V3 - PRC 2002

1.- USOS DE SUELO PERMITIDOS		
RESIDENCIAL	DESTINO	
	Vivienda	
	Hotel, Hostería, Apart Hotel	
EQUIPAMIENTO	CLASE/DESTINO	ACTIVIDADES ADMITIDAS
	Comercio	Restaurant, Discoteca, Pub, Bar, Centro comercial, Pequeño Supermercado, Local Comercial.
	Culto, Cultura	Todos
	Deporte	Cancha, Piscina, Centro deportivo, Gimnasio
	Educación	Sala Cuna, Jardín Infantil, Local Escolar General Básico.
	Salud	Dispensario, Consultorio
	Seguridad	Tenencia, comisaría, Bombero.
	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
USOS DE SUELO PROHIBIDOS		
.- Todos los no consignados en los numerales anteriores		



2.- NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN

Superficie de subdivisión predial mínima	2000 m²
Frente predial mínimo	35 metros
Coefficiente de ocupación del suelo	a) Para edificaciones aisladas: 0,30 b) Para edificaciones escalonadas: 0,60.
Coefficiente máx. de constructibilidad	2,0
Sistema de agrupamiento	Aislado sin adosamiento. Escalonado sin adosamiento obligatorio en terrenos con pendiente máxima igual o superior a 29°, para edificaciones de más de 7 m. de altura.
Antejardín	Antejardín de Tipo A con los siguientes anchos mínimos: <ul style="list-style-type: none">· 7 metros en propiedades con frente a avenida Borgoño.· 6 metros en propiedades con frente al resto de la vialidad.
Construcciones en antejardines	En los antejardines se prohíbe el emplazamiento de caseta de portería y los estacionamientos de visitas
Distanciamiento	a). Para edificaciones aisladas: 7 metros . Sin embargo, la proyección horizontal del volumen de la edificación (excluidos balcones, terrazas o cualquier área cubierta y lateralmente abierta en voladizo), que sobresale del deslinde o respecto del frente predial más alto no podrá superar el 60% de su largo total, medido perpendicularmente. b). Para edificaciones escalonadas la distancia mínima a los deslindes será de 4 metros . Además, en predios emplazados al Poniente de las vías existentes o proyectadas, la proyección horizontal del volumen de la edificación que sobresalga, respecto del deslinde con dichas vías o respecto del frente predial contenido en la curva de nivel de mayor altura, no podrá ser mayor al 40% de la longitud del frente predial. El porcentaje restante de la fachada de la edificación, quedará bajo el manto definido por la proyección horizontal de la solera existente en cada uno de sus puntos.
Altura máxima de edificación	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.
Densidad bruta máxima	1.300 habitantes por hectárea.
Estacionamientos	Según se establece en Capítulo V y Tabla Dotaciones Mínimas de Estacionamiento Vehicular de la presente Ordenanza.

CONTENIDOS

01

INTRODUCCIÓN

02

PROCESO DE APROBACIÓN ANTEPROYECTO

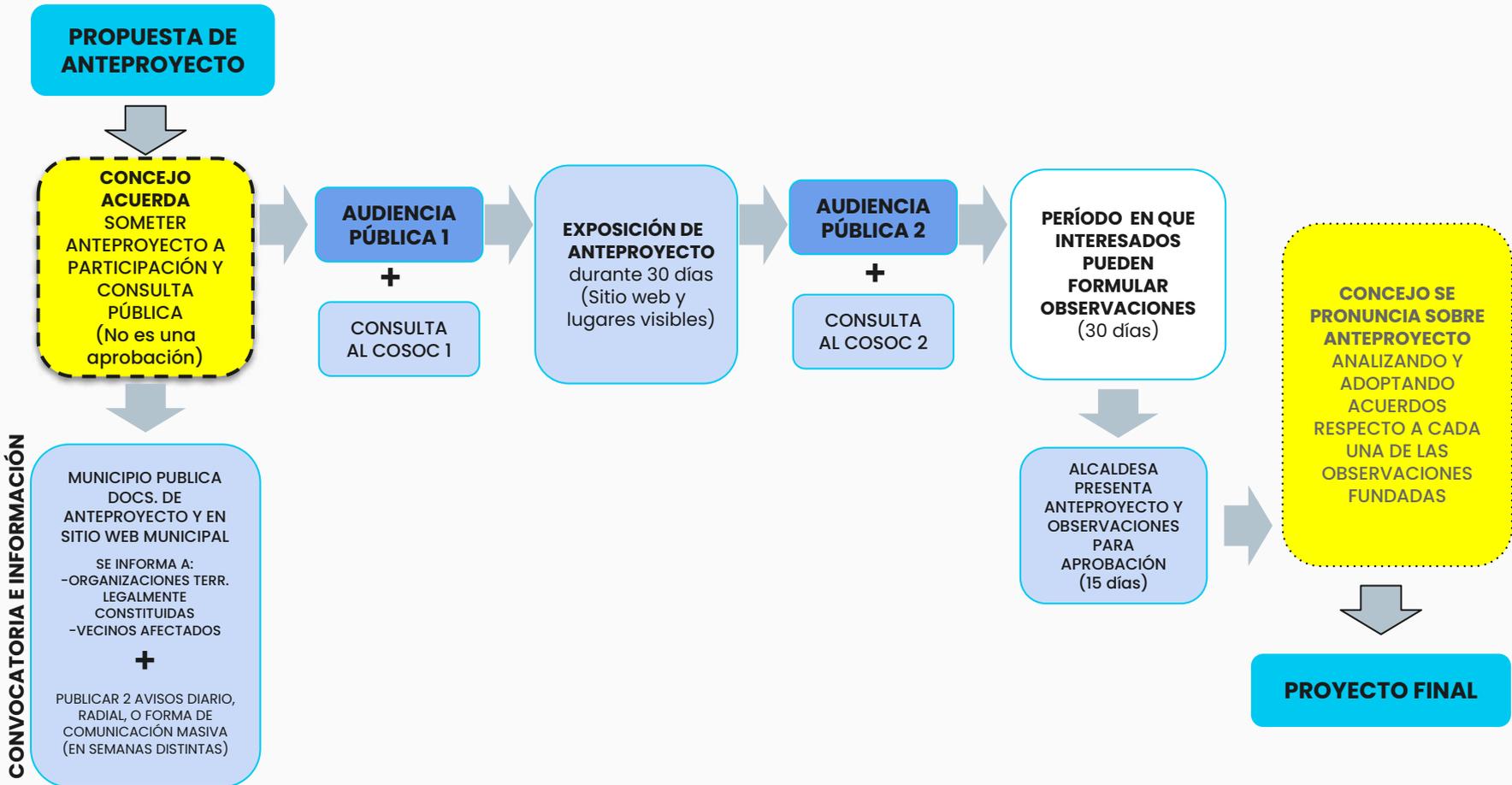
03

CONTENIDOS DEL ANTEPROYECTO

04

CRONOGRAMA DE CONSULTA DE ANTEPROYECTO

Proceso de aprobación del anteproyecto



CONTENIDOS

01

INTRODUCCIÓN

02

DIAGRAMA DE APROBACIÓN ANTEPROYECTO

03

CONTENIDOS DEL ANTEPROYECTO

04

CRONOGRAMA DE CONSULTA DE ANTEPROYECTO

PRINCIPALES CONTENIDOS DEL ANTEPROYECTO

CONFORME A ART 2.1.10 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones



MEMORIA EXPLICATIVA

Conforme a los contenidos establecidos en el art. 2.1.10 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Su objetivo es contener los elementos técnicos necesarios para fundamentar la propuesta e intenciones de planificación.

- Antecedentes Generales
- Objetivos de la Modificación
- Marco Jurídico y contexto Normativo
- Caracterización y Diagnóstico del área de estudio
- Síntesis del proceso de Imagen Objetivo
- Aspectos relacionados con el Riesgo y antecedentes de base (estudio complementario).
- Propuesta de Anteproyecto
- Anexos

MEMORIA EXPLICATIVA

MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL
SECTOR REÑACA NORTE COSTA



MAYO DE 2025

PLANO

PROPUESTA DE ANTEPROYECTO

Mod. Reñaca Costa Norte

SIMBOLOGÍA PROPUESTA:



ZONA V3a



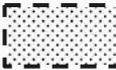
ZONA V3b



BNUP existentes: Áreas verdes Bienes Nacionales de Uso Público generadas por acciones de loteo.



ZONA PAISAJE DUNAR: Zona de tratamiento especial de atributos paisajísticos dunares.



ÁREA DE RIESGO: Remoción en masa AR-NPP



ORDENANZA: ZONA V3-a

03

2.- NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN

Superficie de subdivisión predial mínima	2.000 m ²
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 permitidos
Distanciamiento	8 metros
Distanciamiento construcciones subterráneas	7 metros respecto a los frentes de calle.
	8 metros respecto a los deslindes.
Altura máxima de edificación	3 pisos - 9,6 metros
Rasantes	Según 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.
Zonas inexcavadas	El 65 % de la superficie del terreno, deberá permanecer libre de excavaciones subterráneas manteniendo su condición natural

ORDENANZA: ZONA V3-b

03

2.- NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN

Superficie de subdivisión predial mínima	2000 m ²
Frente predial mínimo	35 metros
Coefficiente de ocupación del suelo	0,20
Coefficiente 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
Distanciamiento	10 metros respecto al deslinde 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 deslinde sur del Santuario de la Naturaleza "Campo Dunar de la Punta de Concón"
	8 metros respecto a los deslindes
Altura máxima de edificación	8 pisos - 25,6 m.
Rasantes	Según lo dispuesto en la OGUC
Densidad bruta máxima	320 habitantes/Há.
Estacionamientos	Según se establece en Capítulo V del PRC
Zonas inexcavadas	El 65 % de la superficie del terreno, deberá permanecer libre de excavaciones subterráneas

ORDENANZA: ZONA ZPD

1.- USOS DE SUELO PERMITIDOS

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

USOS DE SUELO PROHIBIDOS

- Todos los no indicados como permitidos
- Se prohíbe expresamente el Uso de Suelo Residencial.



ORDENANZA: Zona Paisaje Dunas - ZPD

2.- NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	2.000 m ²
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
Distanciamiento	10 metros con deslinde al Santuario de la Naturaleza Campo Dunar,
	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 a deslinde del Santuario de la Naturaleza Campo Dunar.
	8 metros respecto a los demás deslindes
Altura máxima de edificación	2 pisos - 7 metros
Rasantés	Según lo dispuesto en la OGUC
Estacionamientos	Según se establece en Capítulo V del PRC
Zonas inexcavadas	El 85 % de la superficie del terreno, deberá permanecer libre de excavaciones subterráneas

ESQUEMAS DE CABIDAS CONCEPTUALES

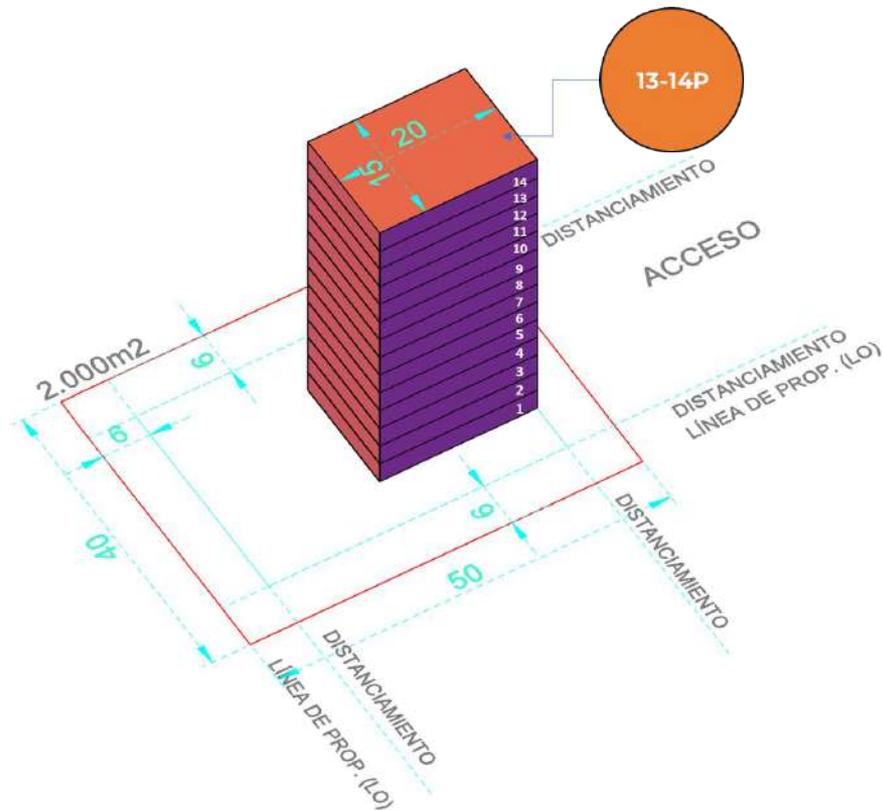
Se presentan esquemas conceptuales y gráficos de cabidas, de las zonas propuestas, como la vigente. Se gráfica la norma en un terreno conceptual de 2000m² que corresponde a la superficie predial mínima de la zonas.

ZONA V3 (Norma vigente PRC 2002)

USOS: Residencial, Equipamientos de tipo: Comercio, Culto, Cultura, Deporte, Educación, Salud, Seguridad, Servicios, Social, Espacio público y AV.

ZONA V3	ÍNDICE	PROPUESTA
SUP TOTAL TERRENO	2000	
TIPO DE EDIF. PROPUESTA	AISLADA	
COEF. OCUPACIÓN DEL SUELO (para edificaciones aisladas)	0,3	600
COEF. DE CONSTRUCTIBILIDAD	2	4000
ALTURA MÁXIMA DE EDIF.	RASANTES OGUC + SOMBR PROJ. 2.6.13	13-14 PISOS

Observación: existe una morfología consolidada en el sector de edificios **con un promedio de 20 pisos y alt. máxima construida de 29p.**

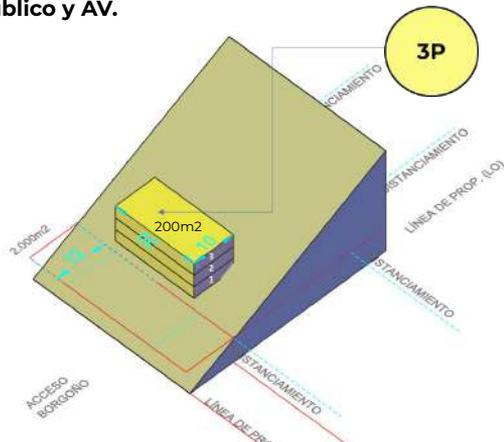


ESQUEMAS DE CABIDAS CONCEPTUALES

ZONA V3a

Zona ladera- Av. Borgoño
Área consolidada

USOS: **Residencial**, Equipamientos de tipo: Comercio, Culto, Cultura, Deporte, Educación, Salud, Seguridad, Servicios, Social, Espacio público y AV.



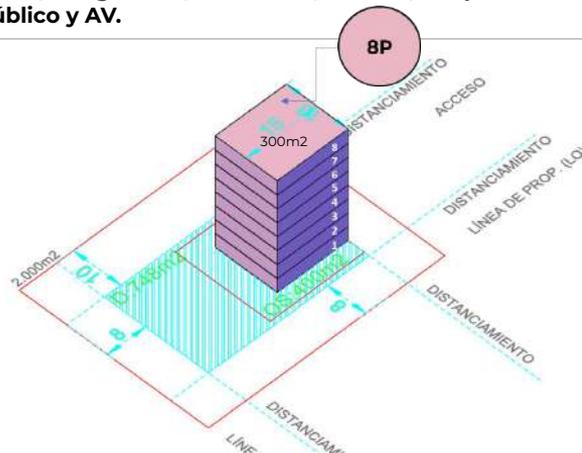
Terrenos ubicados en área de riesgo
(pendiente sobre 40%).

ZONA	ÍNDICE	PROP. CABIDA
SUP TOTAL	2000	
TIPO DE EDIF. PROPUESTA	AISLADA	
COEF. OCUPACIÓN DEL SUELO	0,1	MÁX: 200
COEF. DE CONSTRUCTIBILIDAD	0,3	MÁX: 600
ALTURA MÁXIMA DE EDIF.	3 PISOS	

ZONA V3b

Zona meseta- Av. Eluchans
Área consolidada

USOS: **Residencial**, Equipamientos de tipo: Comercio, Culto, Cultura, Deporte, Educación, Salud, Seguridad, Servicios, Social, Espacio público y AV.



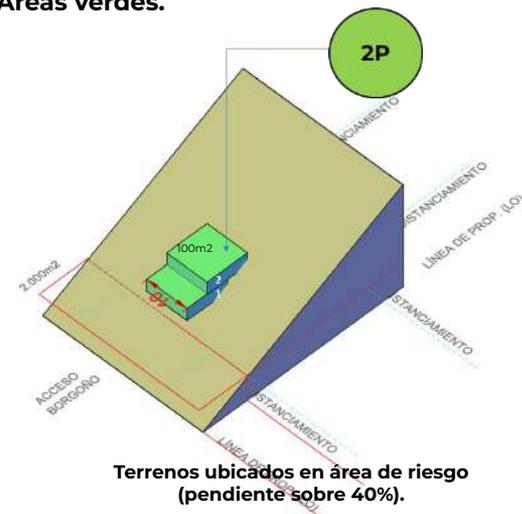
Terrenos ubicados en terrenos con baja pendiente.

ZONA V3a	ÍNDICE	PROP. CABIDA
SUP TOTAL	2000	
TIPO DE EDIF. PROPUESTA	AISLADA	
COEF. OCUPACIÓN DEL SUELO	0,2	MÁX: 400
COEF. DE CONSTRUCTIBILIDAD	0,8	MÁX: 1600
ALTURA MÁXIMA DE EDIF.	8 PISOS	

ZONA ZPD

Zona Paisaje Dunar- S.N. Campo Dunar
Área natural

USOS: Equipamiento, Espacio Público y Áreas verdes.



Terrenos ubicados en área de riesgo
(pendiente sobre 40%).

ZONA ZPD	ÍNDICE	PROP. CABIDA
SUP TOTAL	2000	
TIPO DE EDIF. PROPUESTA	AISLADA	
COEF. OCUPACIÓN DEL SUELO	0,1	MÁX: 200
COEF. DE CONSTRUCTIBILIDAD	0,1	MÁX: 200
ALTURA MÁXIMA DE EDIF.	2 PISOS	

CONTENIDOS

01

INTRODUCCIÓN

02

DIAGRAMA DE APROBACIÓN ANTEPROYECTO

03

CONTENIDOS DEL ANTEPROYECTO

04

CRONOGRAMA DE CONSULTA DE ANTEPROYECTO



convocatoria

Instancia pública	Fechas	Lugar
Audiencias públicas	JUEVES 29 DE MAYO MARTES 01 DE JULIO	Delegación Municipal Reñaca
Exposición de antecedentes por 30 días (memoria, ordenanza y plano)	30 DE MAYO AL 30 DE JUNIO	Delegación Municipal Reñaca Asesoría Urbana web municipal
Observaciones fundadas (hasta 30 días posteriores a la segunda audiencia pública)	30 de MAYO AL 01 DE AGOSTO	Oficina de partes formulario web municipal

**ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VIÑA DEL MAR
PROCESO DE CONSULTA DEL ANTEPROYECTO
"MODIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL,
SECTOR REÑACA NORTE-COSTA"**

La Alcaldesa de Viña del Mar, Macarena Ripamonti Serrano, junto al Honorable Concejo Municipal, tienen el agrado de informar a la comunidad, el inicio de la consulta y participación ciudadana de la Etapa de Anteproyecto de la Modificación al Plan Regulador Comunal Sector Reñaca Norte Costa, compuesta por las siguientes actividades y plazos:

• **EXPOSICIÓN PÚBLICA DE ANTECEDENTES**

El anteproyecto, compuesto por Memoria Explicativa, Ordenanza y Plano, estarán disponibles en versión física, para revisión y consulta entre los días viernes 30 de mayo y lunes 30 de junio de 2025 (ambos inclusive), en los siguientes lugares:

- **Delegación Municipal de Reñaca**, Ubicada en Bellavista 5, primer piso, Reñaca Bajo, Viña del Mar.
- **Departamento de Asesoría Urbana**, ubicado en calle Quillota 0152, tercer piso, Viña del Mar.

Además estarán disponibles en www.munivina.cl y para retiro de copia física en dependencias de Secpla (Quillota 0152, segundo piso).

• **AUDIENCIAS PÚBLICAS**

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

- **Primera Audiencia Pública:** jueves 29 de mayo de 2025, a las 16:00 hrs.
- **Segunda Audiencia Pública:** martes 01 de julio de 2025, a las 12:00 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 propuesta de anteproyecto, desde el inicio de exposición de los antecedentes, hasta el día 01.08.2025, las cuales podrán ser ingresadas en Oficina de Partes (Arlégui 615, Viña del Mar), o a través del formulario que estará disponible en www.munivina.cl, identificando claramente nombre y dirección postal de quien remite.



Macarena Ripamonti Serrano
Alcaldesa de Viña del Mar

¡MUCHAS GRACIAS!



**MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR
COMUNAL, SECTOR REÑACA NORTE
COSTA**
