

ORDENANZA LOCAL

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

SEPTIEMBRE 2025



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VIÑA DEL MAR

Artículo 1º

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 2º

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 3º

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° 16** -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 DEL PUNTO	
N° DE ORDEN	DESCRIPCIÓN	N° DE ORDEN	DESCRIPCIÓN	ESTE-OESTE	NORTE-SUR
1	Punto ubicado en la acera poniente de la vía VT- 15v, en la intersección con Calle Las Ágatas.			262171	6350636
2	Punto ubicado a 20 m de distancia, de la bifurcación en dirección norte de calle Las Ágatas hacia Calle Las Perlas.	1-2	Corresponde a una línea sinuosa de 70,0 m	262113	6350634
3	Punto a 83,0 m de distancia del vértice 2, ubicado en la acera poniente de calle Las Perlas.	2-3	Corresponde a una línea sinuosa de 83,0m	262050	6350580
4	Punto ubicado a 27 m de distancia, medida perpendicularmente al eje de calle Las Ágatas.	3-4	Corresponde a una línea recta de 37,8m	262013	6350573
5	Punto ubicado en la acera oriente de calle Lapislázuli , distante a 194 m de la intersección de ejes de calles Lapislázuli, Las Ágatas y Las Perlas.	4-5	Corresponde a una línea quebrada de 95,0 m	261936	6350629

6	Punto ubicado a 41 m medidos perpendicularmente al eje de calle Lapislázuli.	5-6	Corresponde a una línea recta de 54,3 m	261894	6350661
7	Punto distante a 50 m, en línea perpendicular al eje de la vía VT- 4v.	6-7	Corresponde a una línea recta de 44,5 m	261928	6350689
8	Punto ubicado en el eje de vía VT- 4v, distante a 1.084,7 m de la proyección del límite sur del Santuario de la Naturaleza Campo Dunar Punta de Concón (DS 45/2012).	7-8	Corresponde a una línea recta de 50,0 m	261891	6350722
9	Punto ubicado en el eje de vía VT- 4v, distante a 986,7 m de la proyección del límite sur del Santuario de la Naturaleza Campo Dunar Punta de Concón (DS 45/2012).	8-9	Corresponde a una línea sinuosa de 98,0 m	261923	6350815
10	Punto ubicado en el eje de vía VT- 4v, distante a 828 m de la proyección del límite sur del Santuario de la Naturaleza Campo Dunar Punta de Concón (DS 45/2012).	9-10	Corresponde a una línea quebrada de 158,7 m	261948	6350971
11	Punto ubicado en el eje de vía VT- 4v, distante a 520 m de la proyección del límite sur del Santuario de la Naturaleza Campo Dunar Punta de Concón (DS 45/2012), en la Intersección entre eje de la vía VT- 4v y vértice norponiente del área verde pública existente.	10-11	Corresponde a una línea recta de 308 m	261852	6351264
12	Punto ubicado en el eje de vía VT- 4v, distante a 382 m de la proyección del límite sur del Santuario de la Naturaleza Campo Dunar Punta de Concón (DS 45/2012).	11-12	Corresponde a una línea sinuosa de 138 m	261778	6351379
13	Punto ubicado en el eje de vía VT- 4v, distante a 123 m de la proyección del límite sur del Santuario de la Naturaleza Campo Dunar Punta de Concón (DS 45/2012).	12-13	Corresponde a una línea sinuosa de 259 m	261742	6351629
14	Intersección entre eje de la vía VT- 4v y la proyección del límite sur del Santuario de Naturaleza Campo Dunar de la punta de Concón (DS 45/2012).	13-14	Corresponde a una línea sinuosa de 123 m	261711	6351748
15	Intersección entre eje de la vía VT- 15v y el vértice Sur Oriente del Santuario de Naturaleza Campo Dunar de la punta de Concón (DS 45/2012).	14-15	Corresponde a una línea recta de 273 m	261986	6351766
16	Punto ubicado en la acera poniente y distante a 15 m del eje de la vía VT- 15v.	15-16	Corresponde a una línea sinuosa de 632 m	262155	6351157
		16-1	Corresponde a una línea sinuosa de 525m		

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.

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	
N° Orden	Descripción	N° Orden	Descripción	Este-Oeste	Norte-Sur
A	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.			261867	6351758
B	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	A-B	Corresponde a la línea curva que une los puntos A y B.	261806	6351714
C	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	B-C	Corresponde a la línea sinuosa que une los puntos B y C.	261923	6351438
D	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	C-D	Corresponde a la línea sinuosa que une los puntos C y D.	262017	6351155

E	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	D-E	Corresponde a la línea sinuosa que une los puntos D y E.	262044	6351164
F	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	E-F	Corresponde a la línea sinuosa que une los puntos E y F.	262004	6351298
G	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	F-G	Corresponde a la línea curva que une los puntos F y G.	262023	6351361
H	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	G-H	Corresponde a la línea sinuosa que une los puntos G y H.	262076	6351087
I	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	H-I	Corresponde a la línea sinuosa que une los puntos H e I.	262128	6350832
J	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	I-J	Corresponde a la línea recta que une los puntos I y J.	262124	6350793
K	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	J-K	Corresponde a la línea sinuosa que une los puntos J y K.	262065	6350754
L	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	K-L	Corresponde a la línea recta que une los puntos K y L.	262086	6350636
M	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	L-M	Corresponde a la línea sinuosa que une los puntos L y M.	262013	6350573
N	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	M-N	Corresponde a la línea recta que une los puntos M y N.	261894	6350661

O	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	N-O	Corresponde a la línea recta que une los puntos N y O.	261928	6350689
P	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	O-P	Corresponde a la línea recta que une los puntos O y P.	261896	6350718
Q	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	P-Q	Corresponde a la línea sinuosa que une los puntos P y Q.	261949	6351061
R	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	Q-R	Corresponde a la línea sinuosa que une los puntos Q y R.	261865	6351249
S	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	R-S	Corresponde a la línea sinuosa que une los puntos R y S.	261788	6351362
T	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	S-T	Corresponde a la línea sinuosa que une los puntos S y T.	261779	6351585
U	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	T-U	Corresponde a la línea sinuosa que une los puntos T y U.	261725	6351749
A	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur indicadas.	U-A	Corresponde a la línea recta 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 4°

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

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°

Normas generales para las construcciones en antejardines, cuerpos salientes y distanciamiento a construcciones subterráneas

- **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 construcciones subterráneas:** se establecen los siguientes distanciamientos para las zonas V3-a, V3-b y ZPD.

i. Zona V3-a:

- 7 metros respecto a los frentes de calle.
- 8 metros respecto a los deslindes.

ii. Zona V3-b:

- 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 metros para el resto de los deslindes

iii. Zona ZPD:

- 10 metros respecto al límite sur del Santuario de la Naturaleza “Campo Dunar, de la Punta de Concón”
- 8 metros con el resto de los deslindes

Artículo 8°

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

Zona V3 - a		
USOS DE SUELO PERMITIDOS:		
RESIDENCIAL	DESTINO	
	Vivienda	
	Hotel, Hostería, Apart Hotel	
EQUIPAMIENTO	CLASE/DESTINO	ACTIVIDADES ADMITIDAS
	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
USOS DE SUELO PROHIBIDOS:		
.- 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 la vía VT-4v, quedando prohibidas para el resto de los predios.		

Zona V3-a	
NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	2.000 m2
Frente predial mínimo	35 metros
Coeficiente de ocupación del suelo	0,1
Coeficiente de constructibilidad	0,3
Sistema de agrupamiento	Aislado, sin adosamiento.
Antejardín	7 metros frente a todas las vialidades
Distanciamiento	8 metros
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(DA N° 10.949 del año 2002) y Tabla Dotaciones Mínimas de Estacionamiento Vehicular.

ZONA V3-b

1.- Usos de Suelo

Zona V3.- b		
USOS DE SUELO PERMITIDOS		
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
USOS DE SUELO PROHIBIDOS		
.- Todos los no indicados como permitidos		

2.- Normas Urbanísticas de Subdivisión y Edificación

Zona V3 - b	
NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	2000 m2
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
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
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 (DA N° 10.949 del año 2002)

ZONA ZPD: Zona de Paisaje Dunas

1.- Usos de Suelo

ZONA ZPD / Zona de Paisaje Dunar		
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.		

2.- Normas Urbanísticas de Subdivisión y Edificación

ZONA ZPD / Zona de Paisaje Dunar	
NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	2.000 m2
Frente predial mínimo	35 metros
Coeficiente de ocupación del suelo	0,1
Coeficiente 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.
Distanciamiento	10 metros respecto al límite sur del Santuario de la Naturaleza "Campo Dunar, de la Punta de Concón"
	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 ((DA N° 10.949 del año 2002)

Artículo 10°

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 11°

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

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