



IMAGEN OBJETIVO

TALLER DE FORMULACIÓN

ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN DEL TERRITORIO

Actualización Plan Regulador Comunal de Viña del Mar

Secretaría Comunal de Planificación - Ilustre Municipalidad de Viña del Mar
Marzo 2026



www.prc.munivina.cl

Contenido

1

CONTEXTO

- 1.1 ¿QUE ES EL PRC Y POR QUE SE ACTUALIZA?
- 1.2 ETAPAS Y SÍNTESIS DEL PROCESO
- 1.3 TERRITORIO DE APLICACIÓN
- 1.4 FACTORES CONDICIONANTES

2

PROCESO Y AVANCES

- 2.1 DIAGNÓSTICO TERRITORIAL
- 2.2 PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y TEMAS CLAVE
- 2.3 DESAFÍOS DE PLANIFICACIÓN
- 2.4 PROYECCIONES Y TENDENCIAS

3

CONSTRUCCIÓN DE ALTERNATIVAS

- 3.1 PROCESO DE DISEÑO
- 3.2 VISIÓN DE DESARROLLO
- 3.3 OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN
- 3.4 TALLER DE ALTERNATIVAS

4

PRÓXIMAS ACTIVIDADES!

1. CONTEXTO



1.1 ¿Qué es un PRC?

Un **Plan Regulador Comunal** es el instrumento de planificación territorial (IPT) que establece las reglas (normas) para el desarrollo urbano de la comuna en el largo plazo.

Sus normas se aplican por igual a proyectos públicos y privados, y buscan **ordenar el crecimiento de la ciudad, resguardando la calidad de vida y el interés común.**

barrio por
BARRIO
Plan Regulador Comunal

SIMBOLOGÍA

— LIMITE COMUNAL
— COMUNA VIÑA DEL MAR
— EDIFICACIONES
— VALADAD
— LIMITE URBANO

PLAN REGULADOR COMUNAL VICENTE

ZONIFICACIÓN

AV	V1
B-14b	V10RU1
B-14c	V10RU2
B-14d	V10RU3
B-46	V10A
C1	V10B
C-6	V10C
E-1	V10D
E-10	V10E
E-11	V10F
E-12	V10G
E-13	V10H
ECLN-1	V10I
ECLN-2	V10J
E2	V10K
E3	V10L
E4	V10M
E5	V10N
E6	V10O
E7	V10P
E8	V10Q
E9	V10R
E10	V10S
E11	V10T
E12	V10U
E13	V10V
ECLN-1	V10W
ECLN-2	V10X
E2	V10Y
E3	V10Z
E4	V10AA
E5	V10AB
E6	V10AC
E7	V10AD
E8	V10AE
E9	V10AF
E10	V10AG
E11	V10AH
E12	V10AI
E13	V10AJ
ECLN-1	V10AK
ECLN-2	V10AL
E2	V10AM
E3	V10AN
E4	V10AO
E5	V10AP
E6	V10AQ
E7	V10AR
E8	V10AS
E9	V10AT
E10	V10AU
E11	V10AV
E12	V10AW
E13	V10AX
ECLN-1	V10AY
ECLN-2	V10AZ
E2	V10BA
E3	V10BB
E4	V10BC
E5	V10BD
E6	V10BE
E7	V10BF
E8	V10BG
E9	V10BH
E10	V10BI
E11	V10BJ
E12	V10BK
E13	V10BL
ECLN-1	V10BM
ECLN-2	V10BN
E2	V10BO
E3	V10BP
E4	V10BQ
E5	V10BR
E6	V10BS
E7	V10BT
E8	V10BU
E9	V10BV
E10	V10BW
E11	V10BX
E12	V10BY
E13	V10BZ
ECLN-1	V10CA
ECLN-2	V10CB
E2	V10CC
E3	V10CD
E4	V10CE
E5	V10CF
E6	V10CG
E7	V10CH
E8	V10CI
E9	V10CJ
E10	V10CK
E11	V10CL
E12	V10CM
E13	V10CN
ECLN-1	V10CO
ECLN-2	V10CP
E2	V10CQ
E3	V10CR
E4	V10CS
E5	V10CT
E6	V10CU
E7	V10CV
E8	V10CW
E9	V10CX
E10	V10CY
E11	V10CZ
E12	V10DA
E13	V10DB
ECLN-1	V10DC
ECLN-2	V10DD
E2	V10DE
E3	V10DF
E4	V10DG
E5	V10DH
E6	V10DI
E7	V10DJ
E8	V10DK
E9	V10DL
E10	V10DM
E11	V10DN
E12	V10DO
E13	V10DP
ECLN-1	V10DQ
ECLN-2	V10DR
E2	V10DS
E3	V10DT
E4	V10DU
E5	V10DV
E6	V10DW
E7	V10DX
E8	V10DY
E9	V10DZ
E10	V10EA
E11	V10EB
E12	V10EC
E13	V10ED
ECLN-1	V10EE
ECLN-2	V10EF
E2	V10EG
E3	V10EH
E4	V10EI
E5	V10EJ
E6	V10EK
E7	V10EL
E8	V10EM
E9	V10EN
E10	V10EO
E11	V10EP
E12	V10EQ
E13	V10ER
ECLN-1	V10ES
ECLN-2	V10ET
E2	V10EU
E3	V10EV
E4	V10EW
E5	V10EX
E6	V10EY
E7	V10EZ
E8	V10FA
E9	V10FB
E10	V10FC
E11	V10FD
E12	V10FE
E13	V10FF
ECLN-1	V10FG
ECLN-2	V10FH
E2	V10FI
E3	V10FJ
E4	V10FK
E5	V10FL
E6	V10FM
E7	V10FN
E8	V10FO
E9	V10FP
E10	V10FQ
E11	V10FR
E12	V10FS
E13	V10FT
ECLN-1	V10FU
ECLN-2	V10FV
E2	V10FW
E3	V10FX
E4	V10FY
E5	V10FZ
E6	V10GA
E7	V10GB
E8	V10GC
E9	V10GD
E10	V10GE
E11	V10GF
E12	V10GG
E13	V10GH
ECLN-1	V10GI
ECLN-2	V10GJ
E2	V10GK
E3	V10GL
E4	V10GM
E5	V10GN
E6	V10GO
E7	V10GP
E8	V10GQ
E9	V10GR
E10	V10GS
E11	V10GT
E12	V10GU
E13	V10GV
ECLN-1	V10GW
ECLN-2	V10GX
E2	V10GY
E3	V10GZ
E4	V10HA
E5	V10HB
E6	V10HC
E7	V10HD
E8	V10HE
E9	V10HF
E10	V10HG
E11	V10HH
E12	V10HI
E13	V10HJ
ECLN-1	V10HK
ECLN-2	V10HL
E2	V10HM
E3	V10HN
E4	V10HO
E5	V10HP
E6	V10HQ
E7	V10HR
E8	V10HS
E9	V10HT
E10	V10HU
E11	V10HV
E12	V10HW
E13	V10HX
ECLN-1	V10HY
ECLN-2	V10HZ
E2	V10IA
E3	V10IB
E4	V10IC
E5	V10ID
E6	V10IE
E7	V10IF
E8	V10IG
E9	V10IH
E10	V10II
E11	V10IJ
E12	V10IK
E13	V10IL
ECLN-1	V10IM
ECLN-2	V10IN
E2	V10IO
E3	V10IP
E4	V10IQ
E5	V10IR
E6	V10IS
E7	V10IT
E8	V10IU
E9	V10IV
E10	V10IW
E11	V10IX
E12	V10IY
E13	V10IZ
ECLN-1	V10JA
ECLN-2	V10JB
E2	V10JC
E3	V10JD
E4	V10JE
E5	V10JF
E6	V10JG
E7	V10JH
E8	V10JI
E9	V10JJ
E10	V10JK
E11	V10JL
E12	V10JM
E13	V10JN
ECLN-1	V10JO
ECLN-2	V10JP
E2	V10JQ
E3	V10JR
E4	V10JS
E5	V10JT
E6	V10JU
E7	V10JV
E8	V10JW
E9	V10JX
E10	V10JY
E11	V10JZ
E12	V10KA
E13	V10KB
ECLN-1	V10KC
ECLN-2	V10KD
E2	V10KE
E3	V10KF
E4	V10KG
E5	V10KH
E6	V10KI
E7	V10KJ
E8	V10KK
E9	V10KL
E10	V10KM
E11	V10KN
E12	V10KO
E13	V10KP
ECLN-1	V10KQ
ECLN-2	V10KR
E2	V10KS
E3	V10KT
E4	V10KU
E5	V10KV
E6	V10KW
E7	V10KX
E8	V10KY
E9	V10KZ
E10	V10LA
E11	V10LB
E12	V10LC
E13	V10LD
ECLN-1	V10LE
ECLN-2	V10LF
E2	V10LG
E3	V10LH
E4	V10LI
E5	V10LJ
E6	V10LK
E7	V10LL
E8	V10LM
E9	V10LN
E10	V10LO
E11	V10LP
E12	V10LQ
E13	V10LR
ECLN-1	V10LS
ECLN-2	V10LT
E2	V10LU
E3	V10LV
E4	V10LW
E5	V10LX
E6	V10LY
E7	V10LZ
E8	V10MA
E9	V10MB
E10	V10MC
E11	V10MD
E12	V10ME
E13	V10MF
ECLN-1	V10MG
ECLN-2	V10MH
E2	V10MI
E3	V10MJ
E4	V10MK
E5	V10ML
E6	V10MN
E7	V10MO
E8	V10MP
E9	V10MQ
E10	V10MR
E11	V10MS
E12	V10MT
E13	V10MU
ECLN-1	V10MV
ECLN-2	V10MW
E2	V10MX
E3	V10MY
E4	V10MZ
E5	V10NA
E6	V10NB
E7	V10NC
E8	V10ND
E9	V10NE
E10	V10NF
E11	V10NG
E12	V10NH
E13	V10NI
ECLN-1	V10NJ
ECLN-2	V10NK
E2	V10NL
E3	V10NM
E4	V10NN
E5	V10NO
E6	V10NP
E7	V10NQ
E8	V10NR
E9	V10NS
E10	V10NT
E11	V10NU
E12	V10NV
E13	V10NW
ECLN-1	V10NX
ECLN-2	V10NY
E2	V10NZ
E3	V10OA
E4	V10OB
E5	V10OC
E6	V10OD
E7	V10OE
E8	V10OF
E9	V10OG
E10	V10OH
E11	V10OI
E12	V10OJ
E13	V10OK
ECLN-1	V10OL
ECLN-2	V10OM
E2	V10ON
E3	V10OO
E4	V10OP
E5	V10OQ
E6	V10OR
E7	V10OS
E8	V10OT
E9	V10OU
E10	V10OV
E11	V10OW
E12	V10OX
E13	V10OY
ECLN-1	V10OZ
ECLN-2	V10PA
E2	V10PB
E3	V10PC
E4	V10PD
E5	V10PE
E6	V10PF
E7	V10PG
E8	V10PH
E9	V10PI
E10	V10PJ
E11	V10PK
E12	V10PL
E13	V10PM
ECLN-1	V10PN
ECLN-2	V10PO
E2	V10PP
E3	V10PQ
E4	V10PR
E5	V10PS
E6	V10PT
E7	V10PU
E8	V10PV
E9	V10PW
E10	V10PX
E11	V10PY
E12	V10PZ
E13	V10QA
ECLN-1	V10QB
ECLN-2	V10QC
E2	V10QD
E3	V10QE
E4	V10QF
E5	V10QG
E6	V10QH
E7	V10QI
E8	V10QJ
E9	V10QK
E10	V10QL
E11	V10QM
E12	V10QN
E13	V10QO
ECLN-1	V10QP
ECLN-2	V10QQ
E2	V10QR
E3	V10QS
E4	V10QT
E5	V10QU
E6	V10QV
E7	V10QW
E8	V10QX
E9	V10QY
E10	V10QZ
E11	V10RA
E12	V10RB
E13	V10RC
ECLN-1	V10RD
ECLN-2	V10RE
E2	V10RF
E3	V10RG
E4	V10RH
E5	V10RI
E6	V10RJ
E7	V10RK
E8	V10RL
E9	V10RM
E10	V10RN
E11	V10RO
E12	V10RP
E13	V10RQ
ECLN-1	V10RR
ECLN-2	V10RS
E2	V10RT
E3	V10RU
E4	V10RV
E5	V10RW
E6	V10RX
E7	V10RY
E8	V10RZ
E9	V10SA
E10	V10SB
E11	V10SC
E12	V10SD
E13	V10SE
ECLN-1	V10SF
ECLN-2	V10SG
E2	V10SH
E3	V10SI
E4	V10SJ
E5	V10SK
E6	V10SL
E7	V10SM
E8	V10SN
E9	V10SO
E10	V10SP
E11	V10SQ
E12	V10SR
E13	V10SS
ECLN-1	V10ST
ECLN-2	V10SU
E2	V10SV
E3	V10SW
E4	V10SX
E5	V10SY
E6	V10SZ
E7	V10TA
E8	V10TB
E9	V10TC
E10	V10TD
E11	V10TE
E12	V10TF
E13	V10TG
ECLN-1	V10TH
ECLN-2	V10TI
E2	V10TJ
E3	V10TK
E4	V10TL
E5	V10TM
E6	V10TN
E7	V10TO
E8	V10TP
E9	V10TQ
E10	V10TR
E11	V10TS
E12	V10TT
E13	V10TU
ECLN-1	V10TV
ECLN-2	V10TW
E2	V10TX
E3	V10TY
E4	V10TZ
E5	V10UA
E6	V10UB
E7	V10UC
E8	V10UD
E9	V10UE
E10	V10UF
E11	V10UG
E12	V10UH
E13	V10UI
ECLN-1	V10UJ
ECLN-2	V10UK
E2	V10UL
E3	V10UM
E4	V10UN
E5	V10UO
E6	V10UP
E7	V10UQ
E8	V10UR
E9	V10US
E10	V10UT
E11	V10UU
E12	V10UV
E13	V10UW
ECLN-1	V10UX
ECLN-2	V10UY
E2	V10UZ
E3	V10VA
E4	V10VB
E5	V10VC
E6	V10VD
E7	V10VE
E8	V10VF
E9	V10VG
E10	V10VH
E11	V10VI
E12	V10VJ
E13	V10VK
ECLN-1	V10VL
ECLN-2	V10VM
E2	V10VN
E3	V10VO
E4	V10VP
E5	V10VQ
E6	V10VR
E7	V10VS
E8	V10VT
E9	V10VU
E10	V10VV
E11	V10VW
E12	V10VX
E13	V10VY
ECLN-1	V10VZ
ECLN-2	V10WA
E2	V10WB
E3	V10WC
E4	V10WD
E5	V10WE
E6	V10WF
E7	V10WG
E8	V10WH
E9	V10WI
E10	V10WJ
E11	V10WK
E12	V10WL
E13	V10WM
ECLN-1	V10WN
ECLN-2	V10WO
E2	V10WP
E3	V10WQ
E4	V10WR
E5	V10WS
E6	V10WT
E7	V10WU
E8	V10WV
E9	V10WW
E10	V10WX
E11	V10WY
E12	V10WZ
E13	V10XA
ECLN-1	V10XB
ECLN-2	V10XC
E2	V10XD
E3	V10XE

1.1 ¿PORQUÉ ES NECESARIO ACTUALIZAR?

- **El PRC vigente es del año 2002** y ha tenido numerosas modificaciones parciales.
- **La ciudad ha cambiado:** crecimiento urbano, riesgos, medio ambiente y nuevas necesidades.
- Hoy se requiere un instrumento **actualizado, coherente** y con **mirada de futuro.**

Esta actualización incorpora:

- **Participación Ciudadana**, como parte fundamental del proceso.
- **Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)**, que orienta el desarrollo urbano aplicando criterios de sustentabilidad.
- **Estudios Técnicos** (riesgos, patrimonio, movilidad y equipamiento urbano).

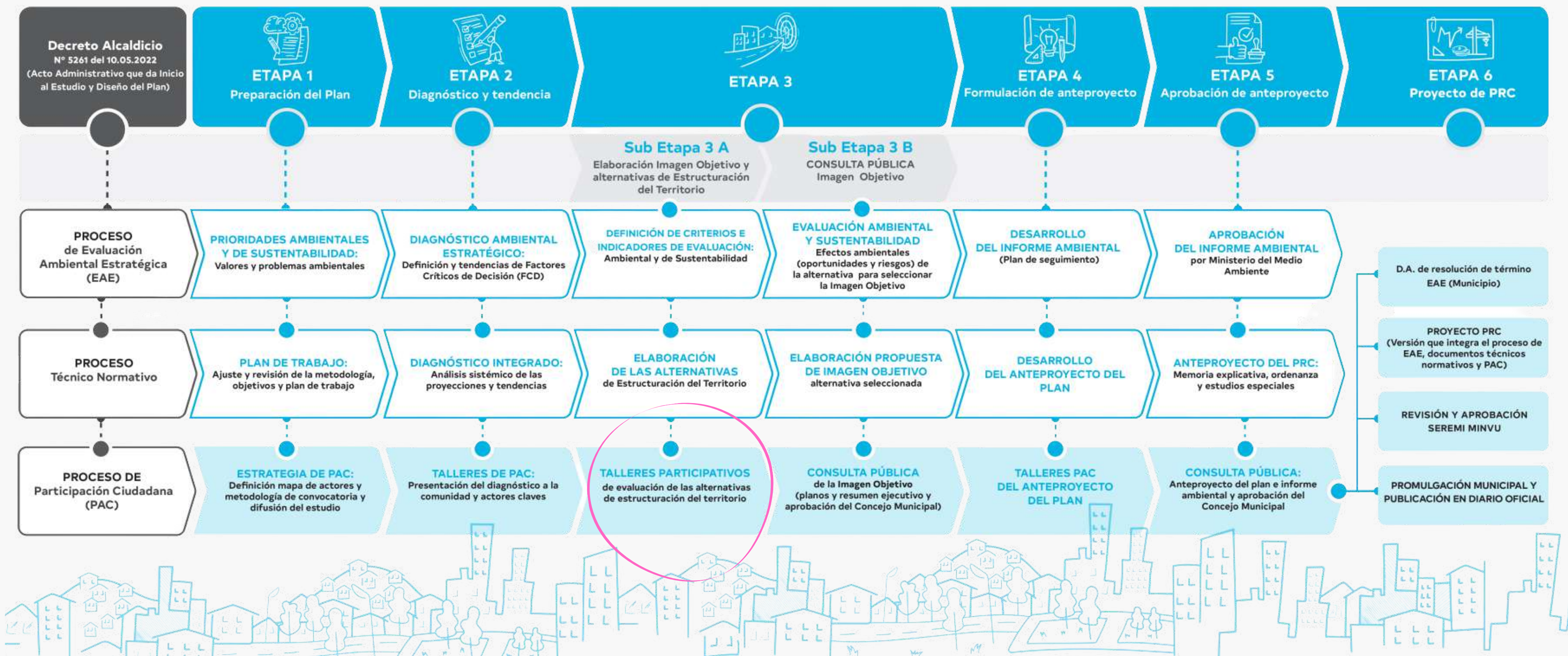


¿Qué haremos ahora?

Construir, en conjunto, la **Imagen Objetivo** de la ciudad y evaluar distintas **alternativas estructurantes** para orientar el desarrollo de Viña del Mar.

1.2 ETAPAS DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PRC

SÍNTESIS DEL PROCESO



1.2 ETAPAS DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PRC

ETAPA ACTUAL - 3A



TALLERES GENERALES

GÓMEZ CARREÑO 🕒 18:00-20:30	📅 12 DE MARZO 2026	📍 POLIDEPORTIVO GÓMEZ CARREÑO	Av. Gómez Carreño 4290-4490, Gómez Carreño
REÑACA 🕒 18:00-20:30	📅 19 DE MARZO 2026	📍 ESCUELA DE MEDICINA UNIVERSIDAD DE VALPARAÍSO	Angamos 655, Reñaca
PLAN 🕒 18:00-20:30	📅 26 DE MARZO 2026	📍 ESPACIO CULTURAL VIÑA DEL MAR	Arlegui 683, Segundo piso, Viña del Mar
RECREO 🕒 18:00-20:30	📅 9 DE ABRIL 2026	📍 ESCUELA TEODORO LOWEY	José Miguel Carrera 1679, Recreo
ACHUPALLAS 🕒 18:00-20:30	📅 16 DE ABRIL 2026	📍 UNCO ACHUPALLAS	Carlos Ibáñez del Campo 1000
FORESTAL 🕒 18:00-20:30	📅 23 DE ABRIL 2026	📍 COMPLEJO DEPORTIVO JONATHAN ARAYA	Av. El Sol s/h Forestal
NUEVA AURORA 🕒 15:00-17:00	📅 30 DE ABRIL 2026	📍 AGRUPACIÓN DE JJ.VV NUEVA AURORA - AGUA SANTA	Paradero 5, Costado del CESFAM Nueva Aurora.
REÑACA ALTO 🕒 18:00-20:30	📅 7 DE MAYO 2026	📍 UNCO REÑACA ALTO	Calle Pilcomayo n°6

1.3 TERRITORIO DE APLICACIÓN

AREA URBANA DE VIÑA DEL MAR

95%
ES URBANO

5%
ES RURAL
(no aplica PRC)

ÁREA URBANA
94,49 %
(11.391,90 Há)

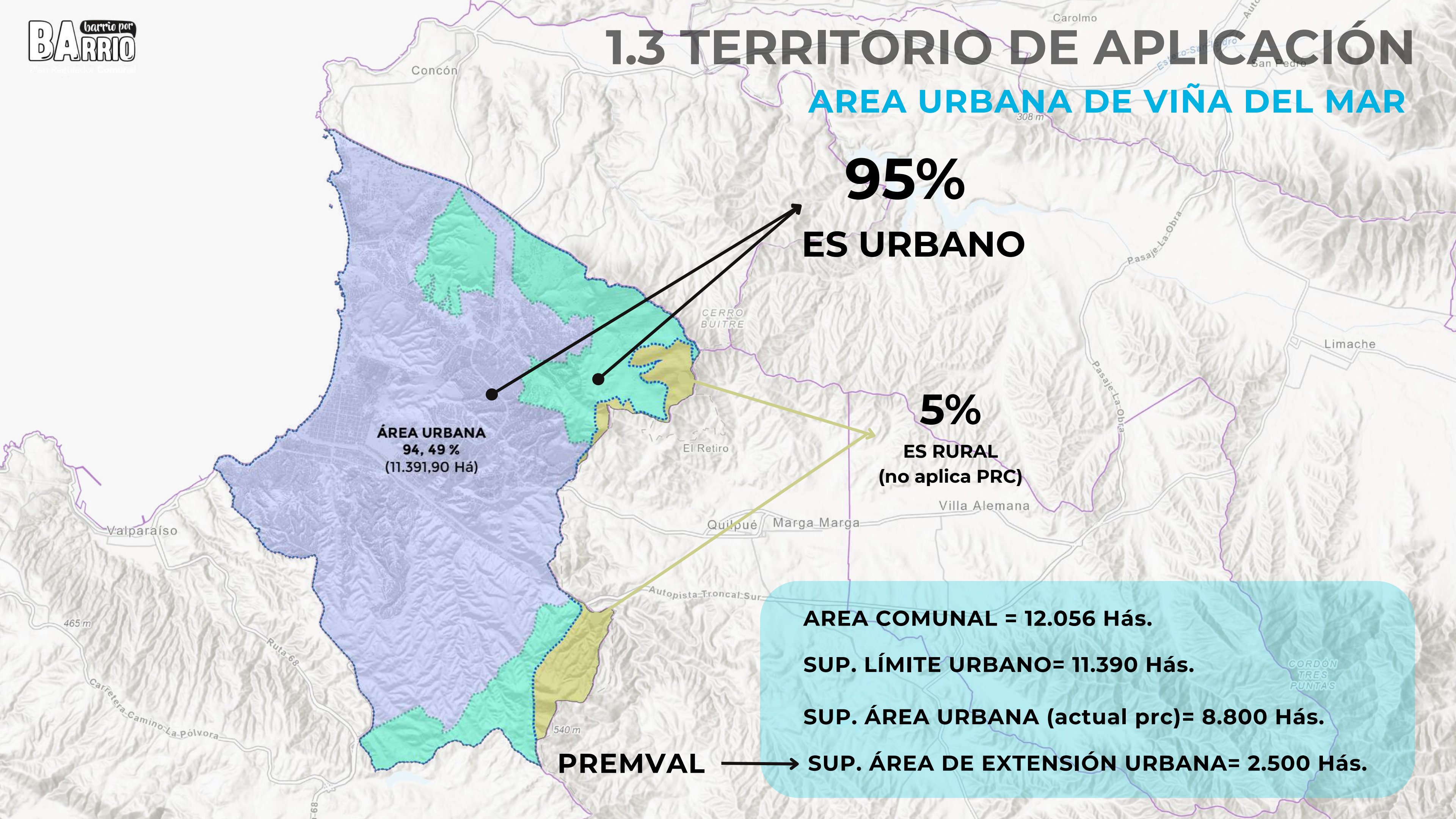
AREA COMUNAL = 12.056 Há.

SUP. LÍMITE URBANO= 11.390 Há.

SUP. ÁREA URBANA (actual prc)= 8.800 Há.

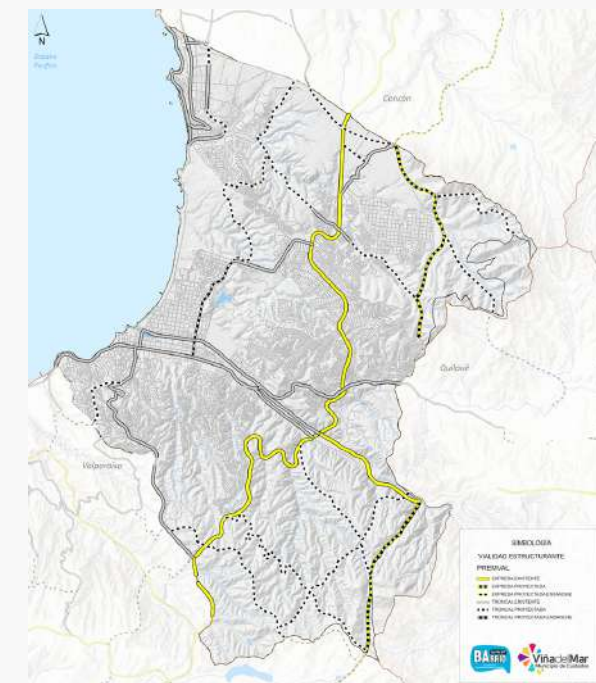
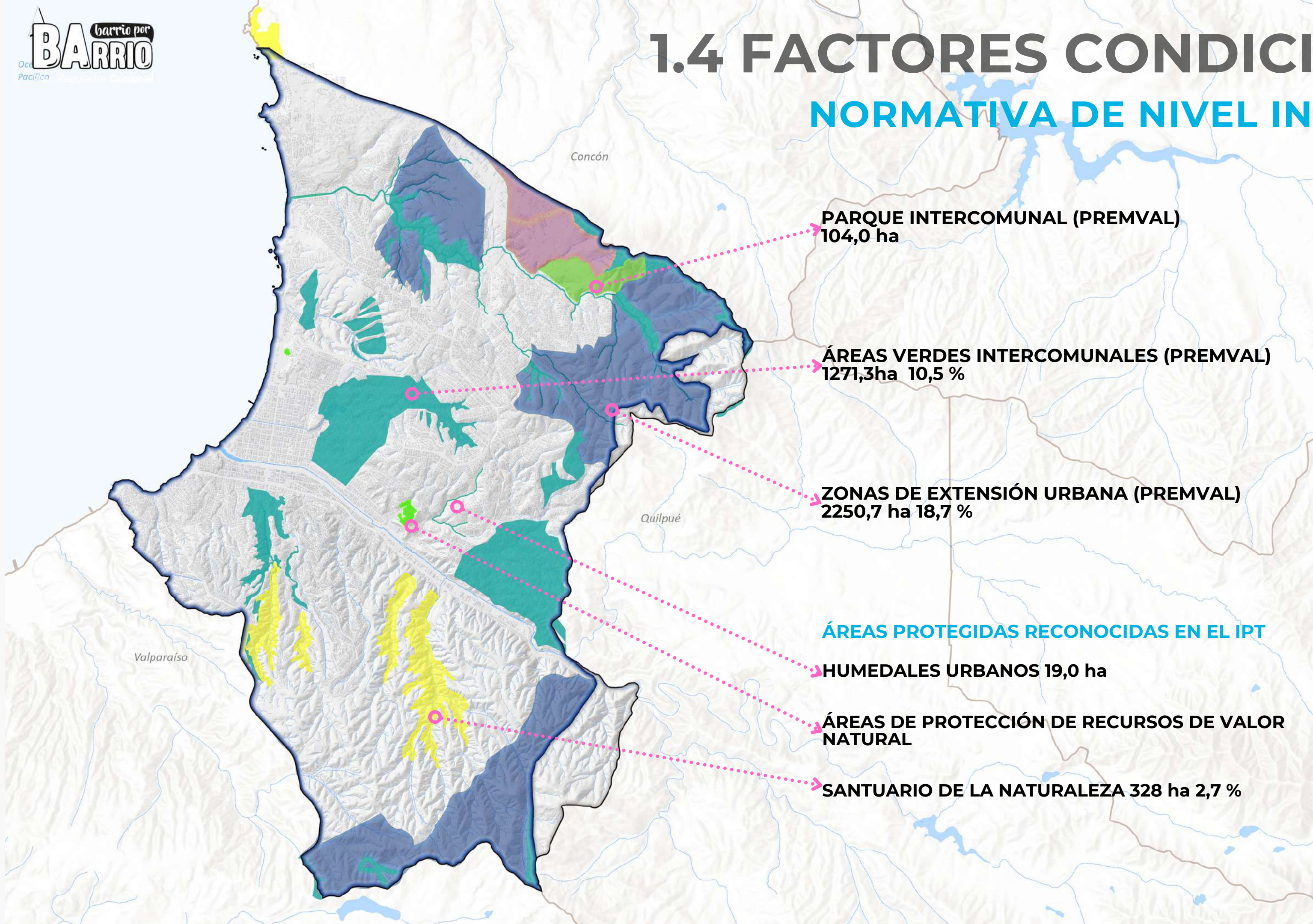
SUP. ÁREA DE EXTENSIÓN URBANA= 2.500 Há.

PREMVAL

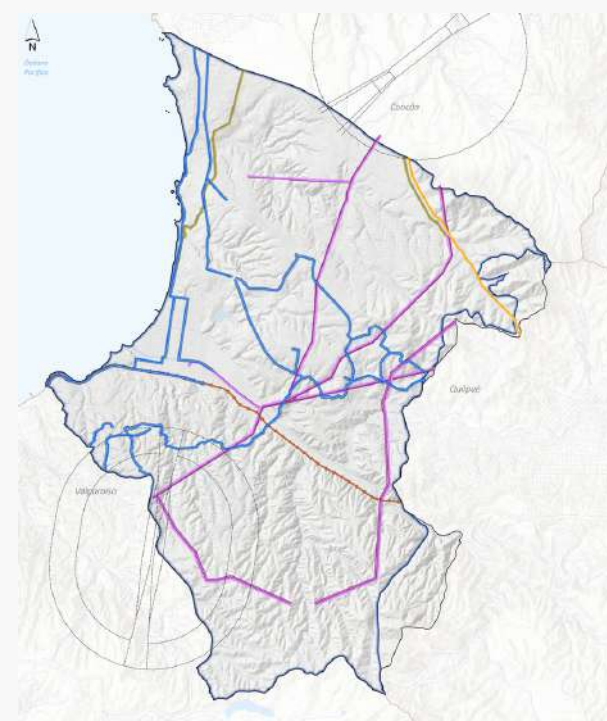


1.4 FACTORES CONDICIONANTES

NORMATIVA DE NIVEL INTERCOMUNAL



VIALIDAD INTERCOMUNAL



ÁREAS NO EDIFICABLES Y
RESTRICCIONES

2. PROCESO Y AVANCES



2.1 DIAGNÓSTICO TERRITORIAL

¿Qué hicimos y para qué sirve esta etapa?

1. Enfoque Integrado

Mirada integral del territorio:

- Urbano
- Social
- Ambiental
- Económico

¿Cómo se relacionan estas dimensiones en el territorio?

2. Funcionamiento del territorio

- Comprender cómo opera hoy la ciudad, entender los efectos derivados de la normativa vigente.

¿Qué ha pasado en la práctica con las normas actuales?

3. Proyecciones y Tendencias

- Crecimiento
- Riesgos
- Conflictos
- Restricciones
- Oportunidades

¿Qué fuerzas están empujando o limitando a la ciudad?

4. Desafíos para el futuro

- A partir de la síntesis estratégica de los desafíos territoriales, **identificar las alternativas de desarrollo** para la comuna.

¿Qué opciones de desarrollo se abren a partir de los desafíos identificados?

2.1 DIAGNÓSTICO TERRITORIAL

¿CÓMO ABORDAMOS EL ANÁLISIS DEL TERRITORIO?

**DIAGNÓSTICO
PARTICIPATIVO**



**ANÁLISIS
SISTÉMICO**



**PROYECCIONES
Y TENDENCIAS**



ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS: RIESGOS - PATRIMONIO - EQUIPAMIENTOS Y OTROS

2.2 DIAGNÓSTICO TERRITORIAL

TEMAS CLAVE DESDE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Medio ambiente y cuidados
de los espacios naturales

Vialidades y conectividad
entre sectores

Nueva
Vivienda

Estructura de
Equipamientos Urbanos

Forma e Intensidad del
Crecimiento Urbano Futuro

Patrimonio
Edificado

PLANIFICACIÓN PARTICIPATIVA

17

TALLERES PARTICIPATIVOS

560



PARTICIPANTES

58

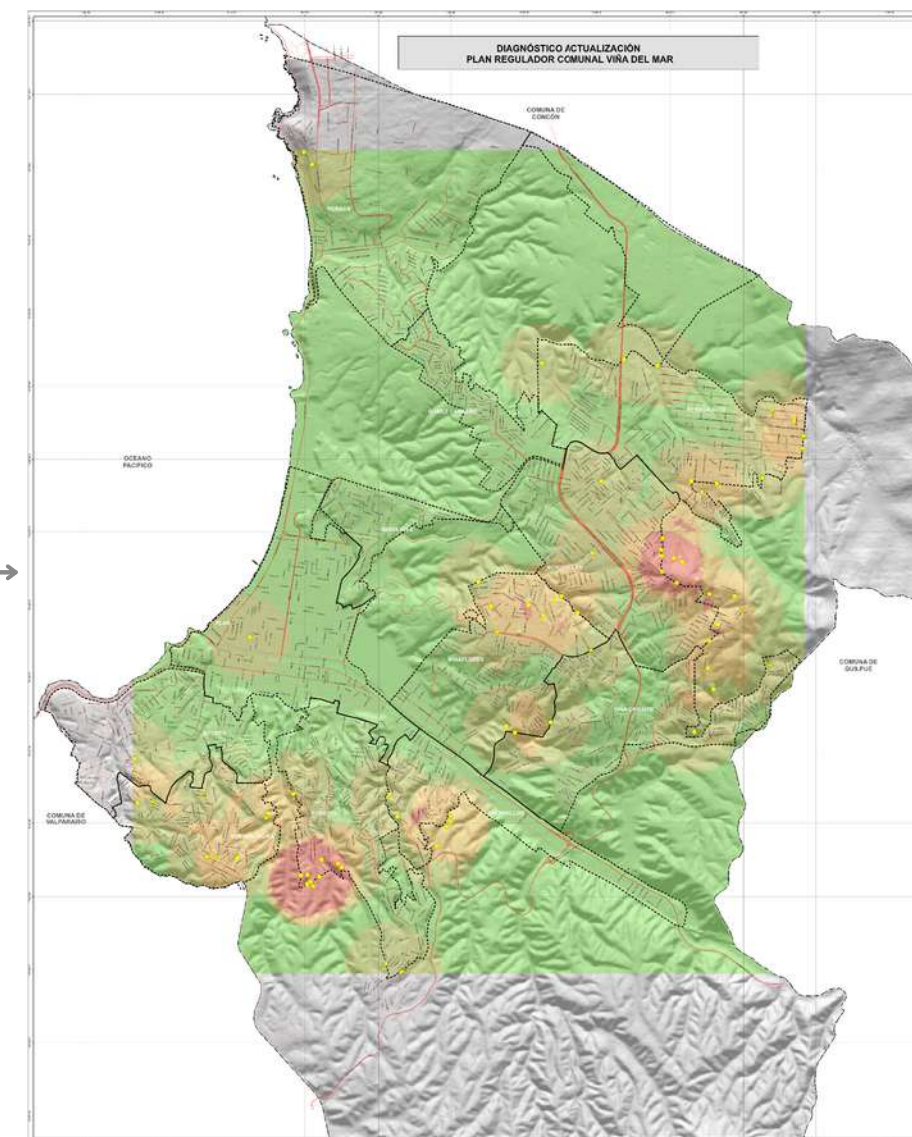


MESA DE TRABAJO

3.817



PROPUESTAS CIUDADANAS



2.2 DIAGNÓSTICO TERRITORIAL

TEMAS CLAVE



Tensiones entre desarrollo urbano y seguridad frente a riesgos y resguardo ambiental

Intensificación del riesgo urbano y climático

Segregación y desigualdad territorial

Edificación disruptiva con barrios y paisajes

Concentración funcional y presión continua sobre el borde costero

Presión creciente sobre ecosistemas y patrimonio ambiental

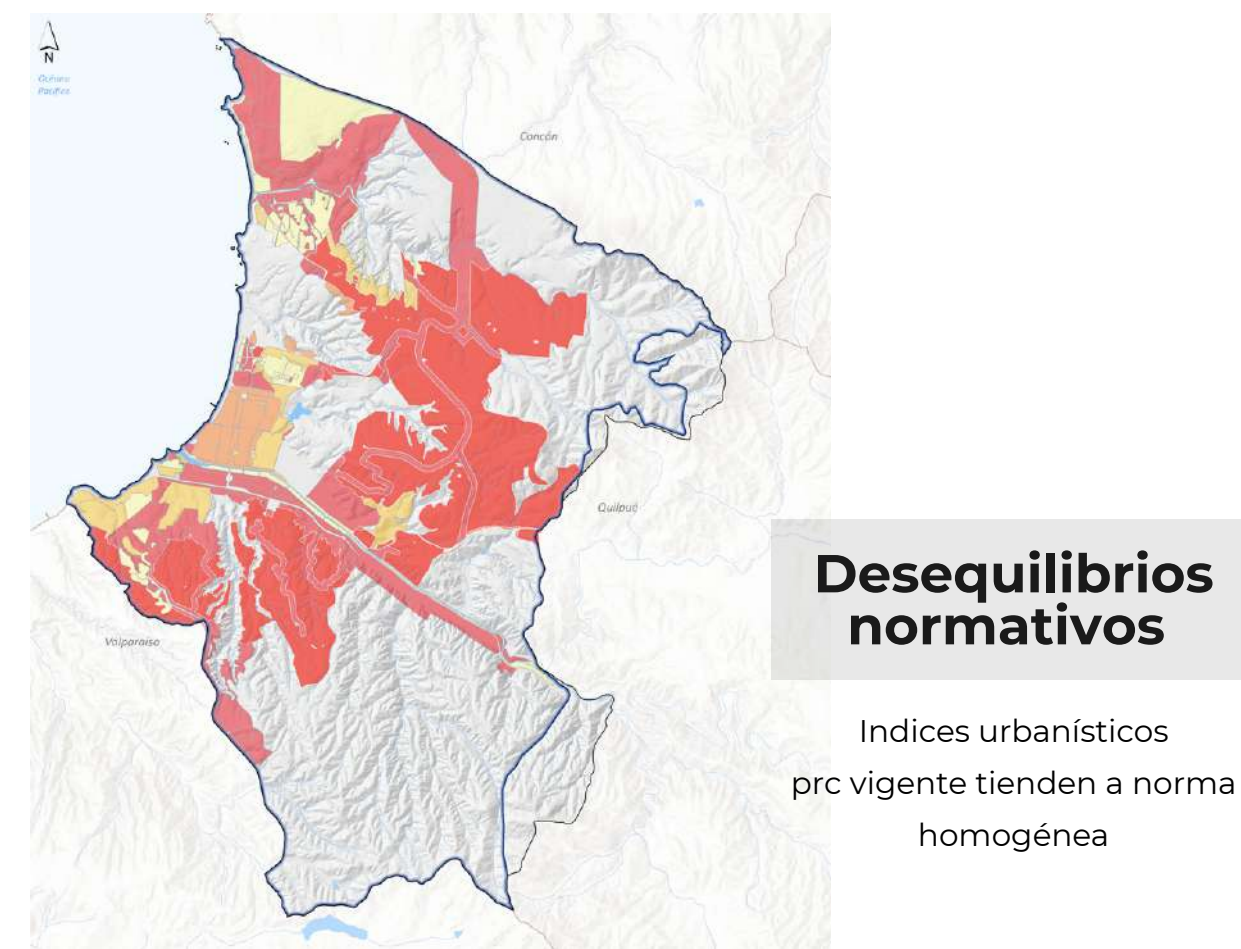
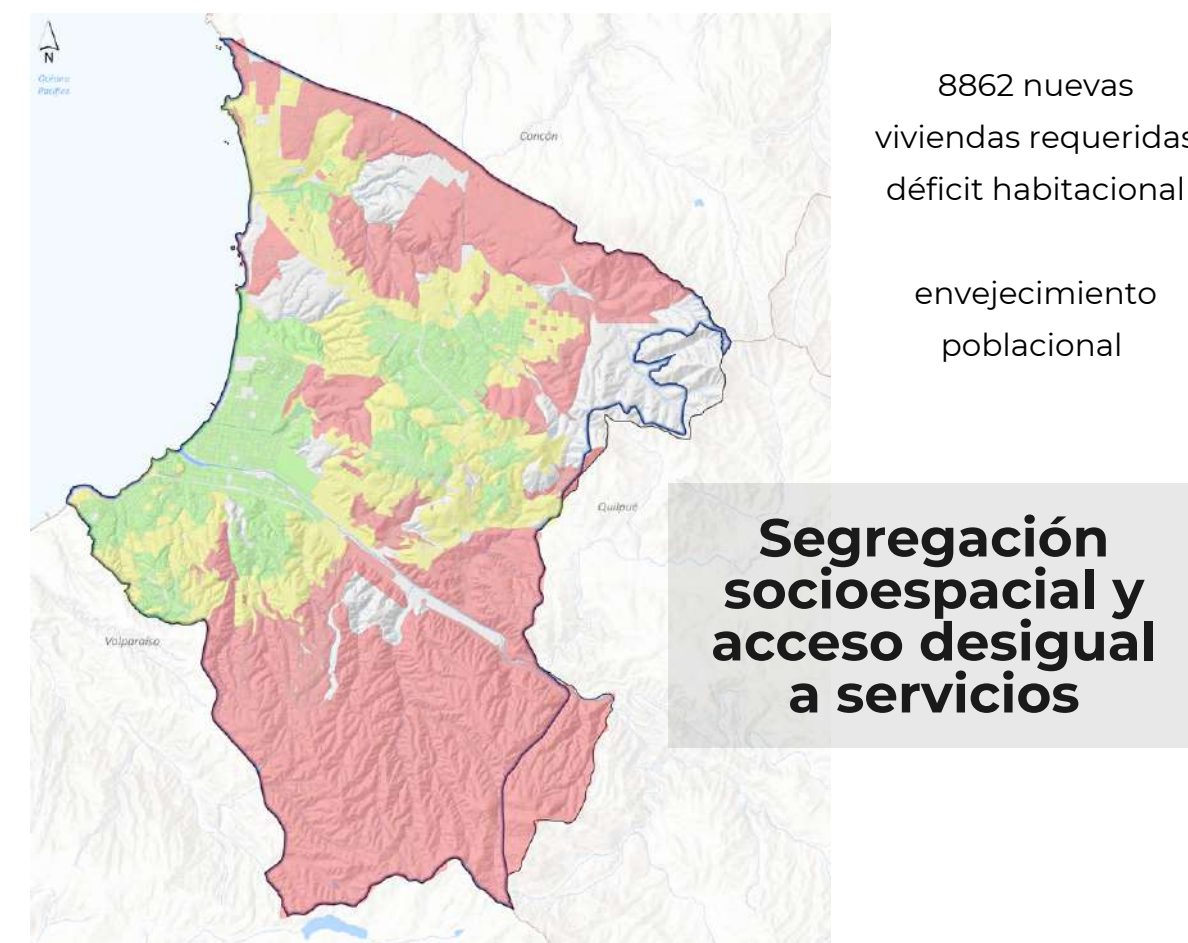
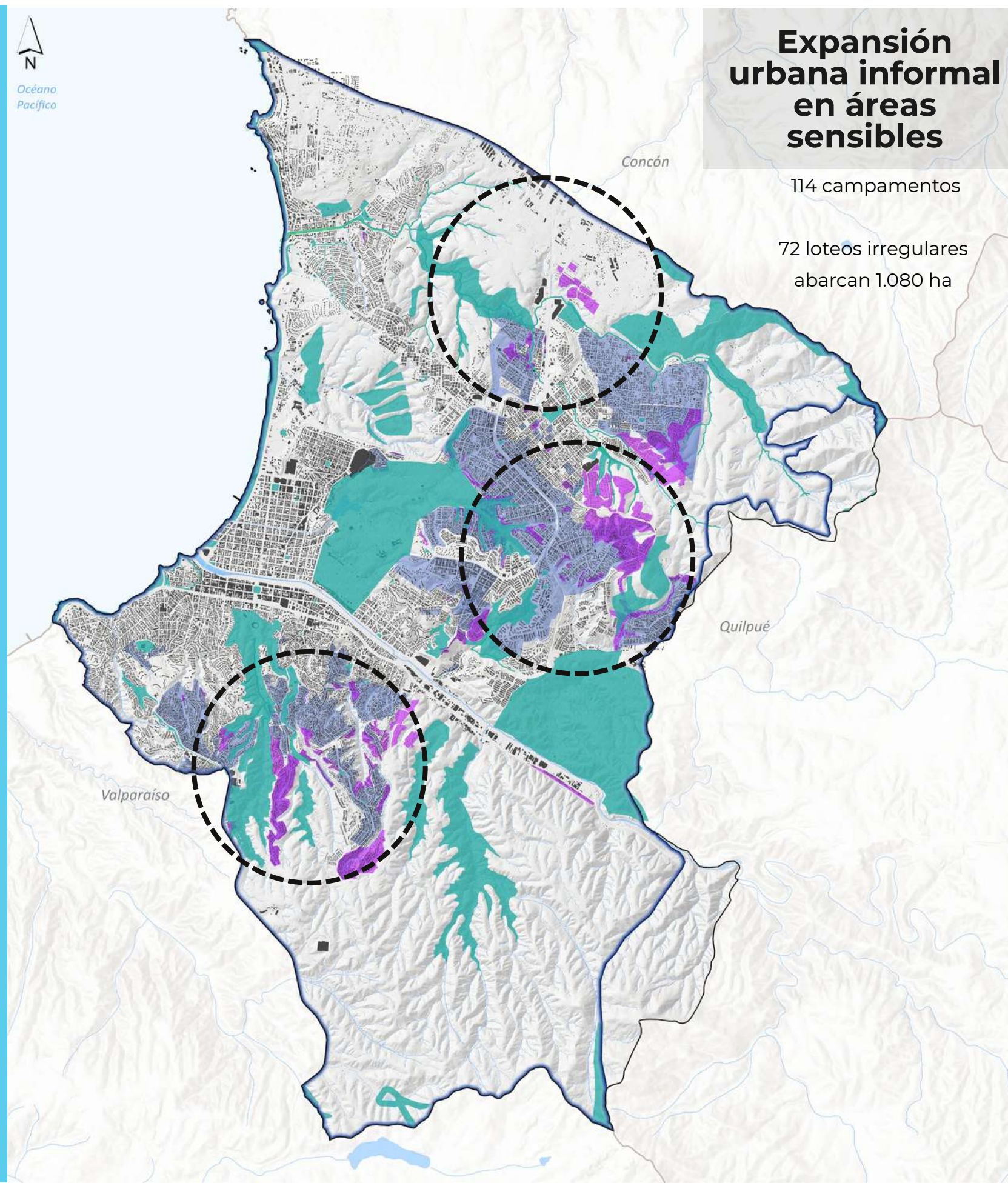
01

Desarrollo urbano equitativo, resiliente y sustentable



Brechas territoriales, segregación socioespacial y vulnerabilidad urbana configuran el desafío de un **desarrollo urbano más equitativo e integrado, compatible con la consolidación y resguardo de barrios.**

2.3 DESAFÍOS DE PLANIFICACIÓN



02

Gestión y adaptación a Riesgo de desastres, considerando eventos extremos asociados a CC

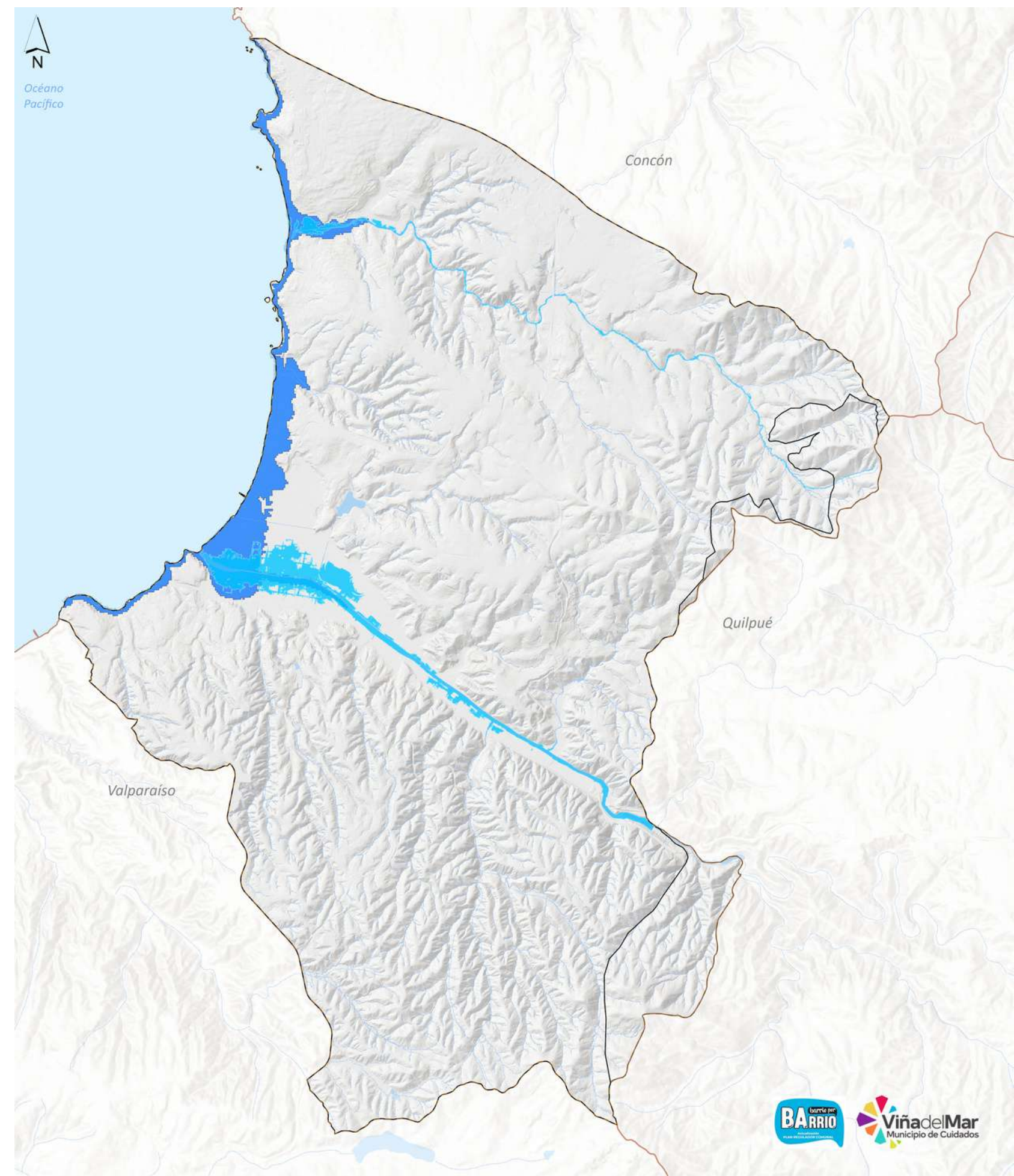


Incorporar el riesgo y el cambio climático como variables estructurales regulando usos, densidades y localización urbana para **proteger a la población y la infraestructura crítica.**

2.3 DESAFÍOS DE PLANIFICACIÓN

Inundaciones
Desborde de Cauces y Tsunami

Exposición territorial a amenazas múltiples



02

Gestión y adaptación a Riesgo de desastres, considerando eventos extremos asociados a CC



Incorporar el riesgo y el cambio climático como variables estructurales regulando usos, densidades y localización urbana para **proteger a la población y la infraestructura crítica.**

2.3 DESAFÍOS DE PLANIFICACIÓN

Exposición territorial a amenazas múltiples

Procesos de ladera y Flujo de Detritos



02

Gestión y adaptación a Riesgo de desastres, considerando eventos extremos asociados a CC



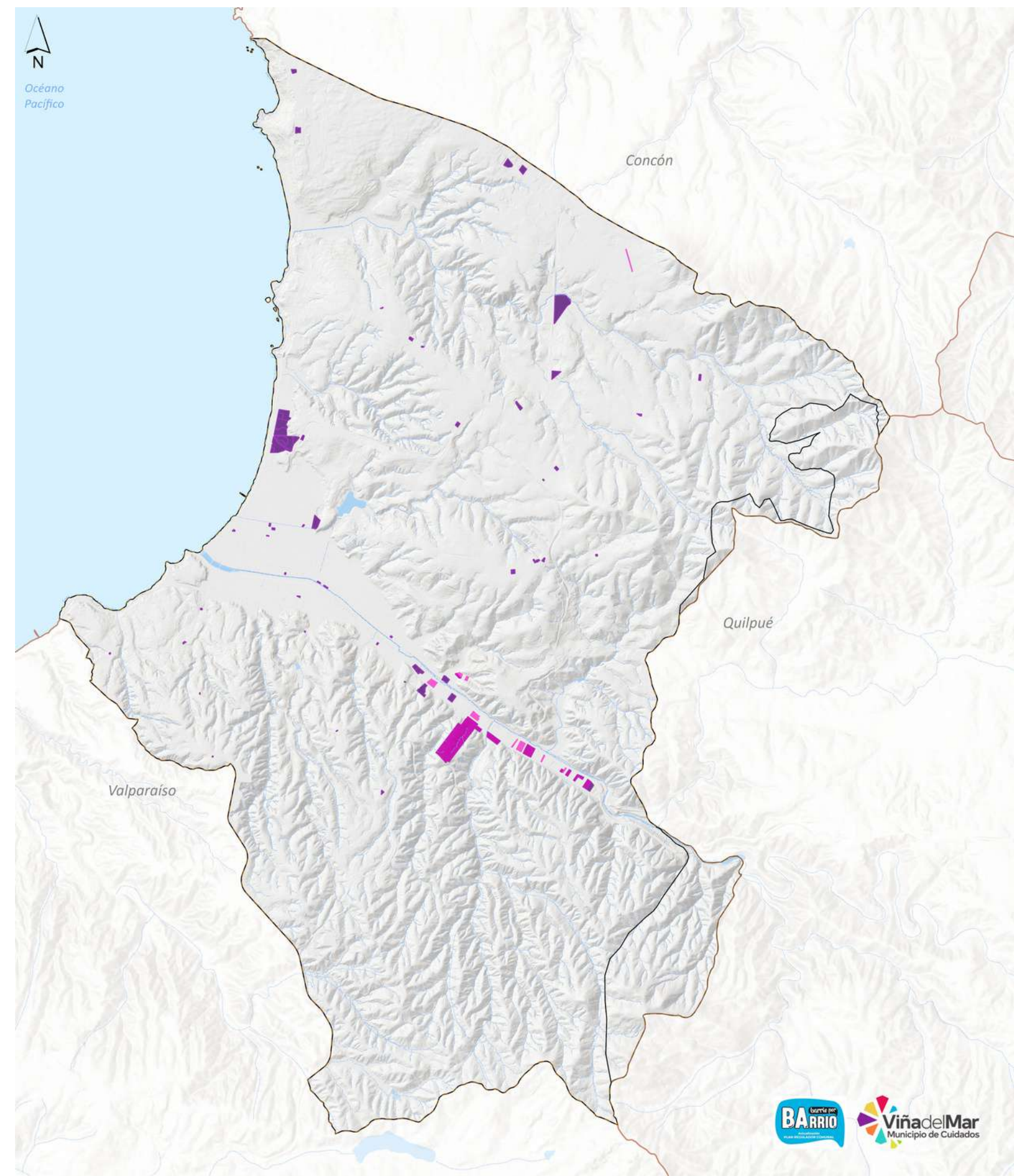
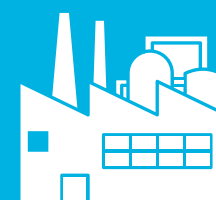
Incorporar el riesgo y el cambio climático como variables estructurales regulando usos, densidades y localización urbana para **proteger a la población y la infraestructura crítica.**

2.3 DESAFÍOS DE PLANIFICACIÓN

Exposición territorial a amenazas múltiples



Suelos Contaminados, potencialmente contaminados y actividades peligrosas



02

Gestión y adaptación a Riesgo de desastres, considerando eventos extremos asociados a CC



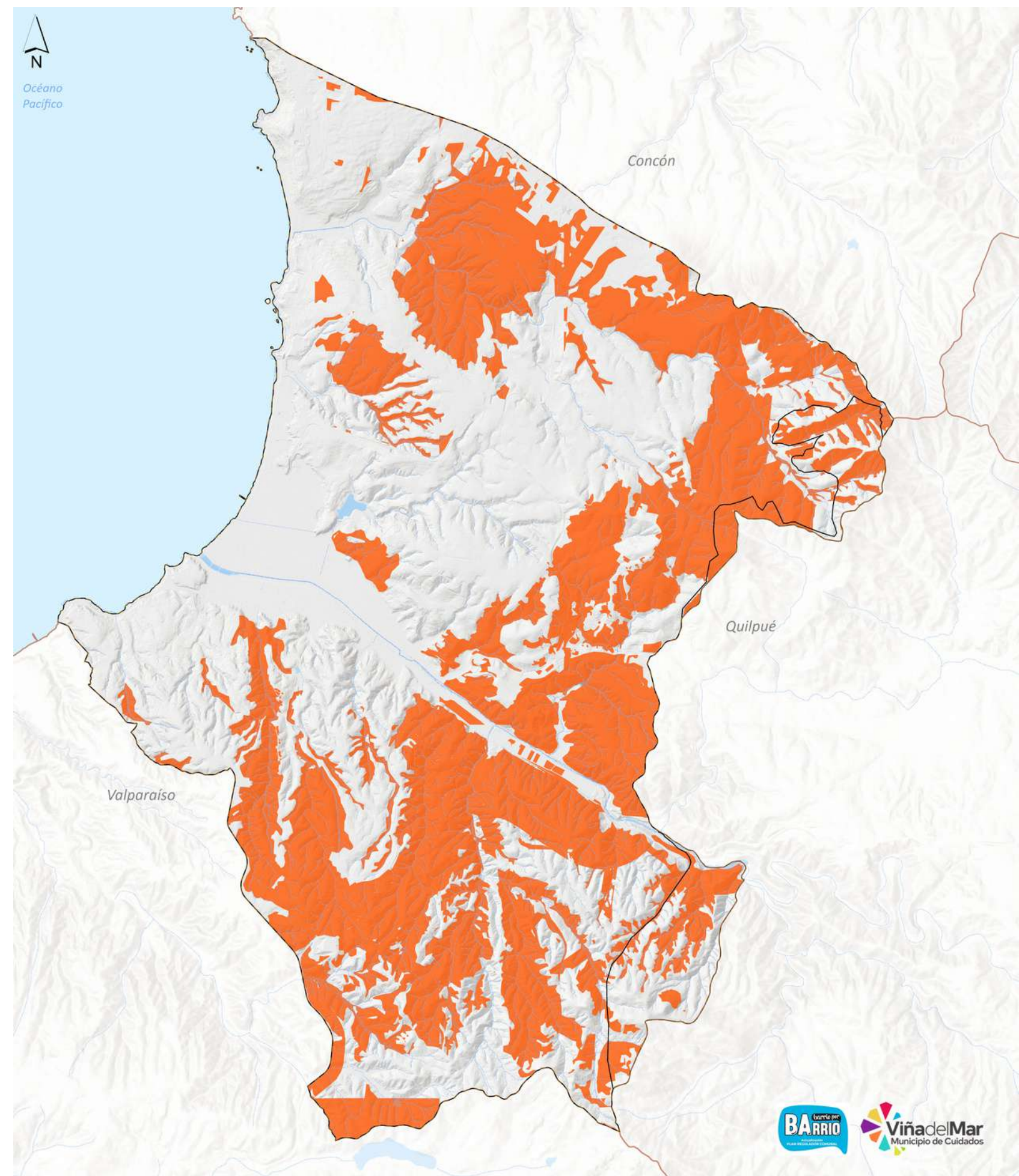
Incorporar el riesgo y el cambio climático como variables estructurales regulando usos, densidades y localización urbana para **proteger a la población y la infraestructura crítica.**

2.3 DESAFÍOS DE PLANIFICACIÓN

Exposición territorial a amenazas múltiples

impactos de CC megasequia prolongada
menos lluvias
pero mas intensas

Incendios en Interfaz Urbano Forestal



02

Gestión y adaptación a Riesgo de desastres, considerando eventos extremos asociados a CC



Incorporar el riesgo y el cambio climático como variables estructurales regulando usos, densidades y localización urbana para **proteger a la población y la infraestructura crítica.**

2.3 DESAFÍOS DE PLANIFICACIÓN

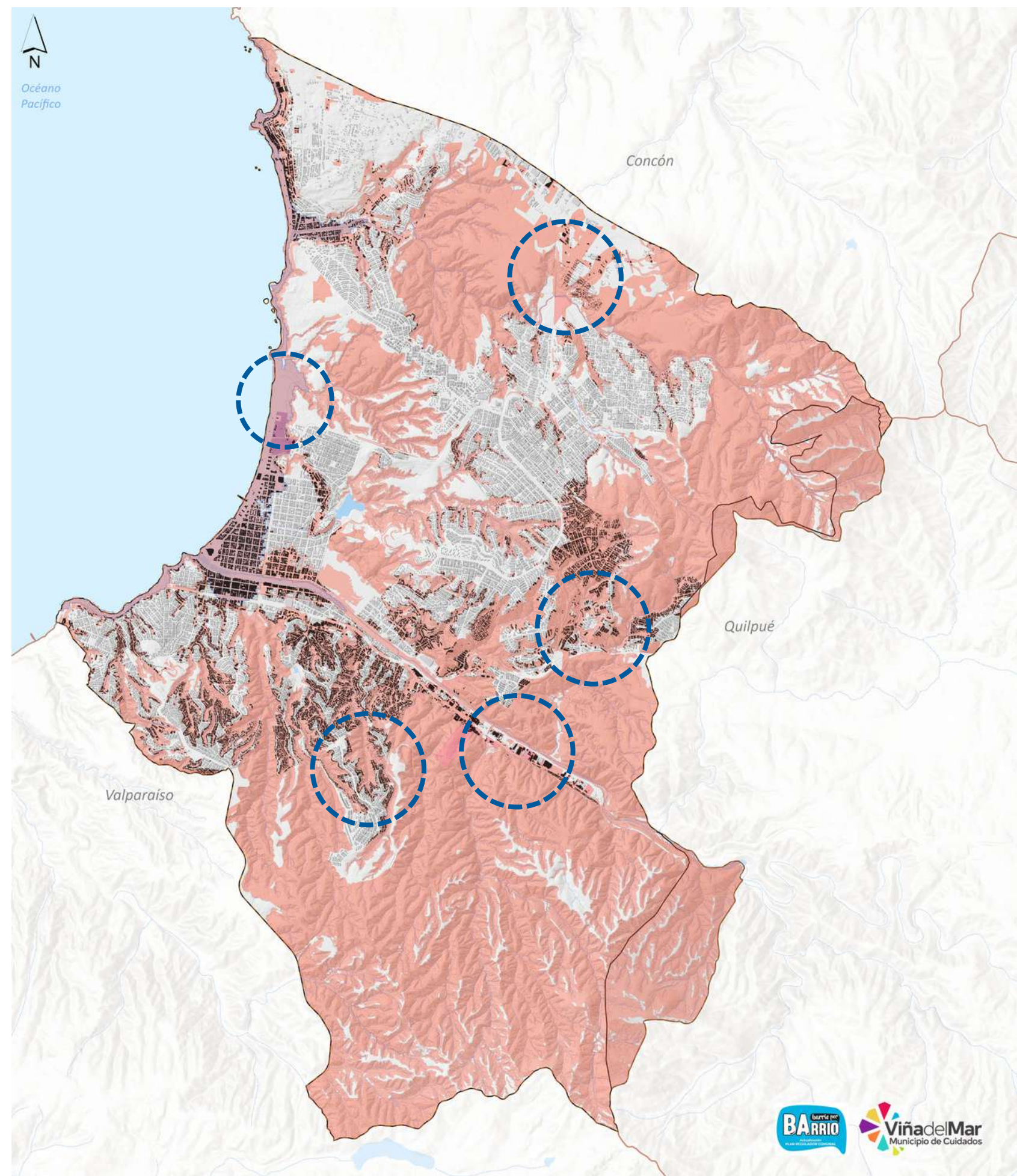
Exposición territorial a amenazas múltiples



Intensificación del riesgo por CC y topografía



Vulnerabilidad territorial de población e infraestructura crítica



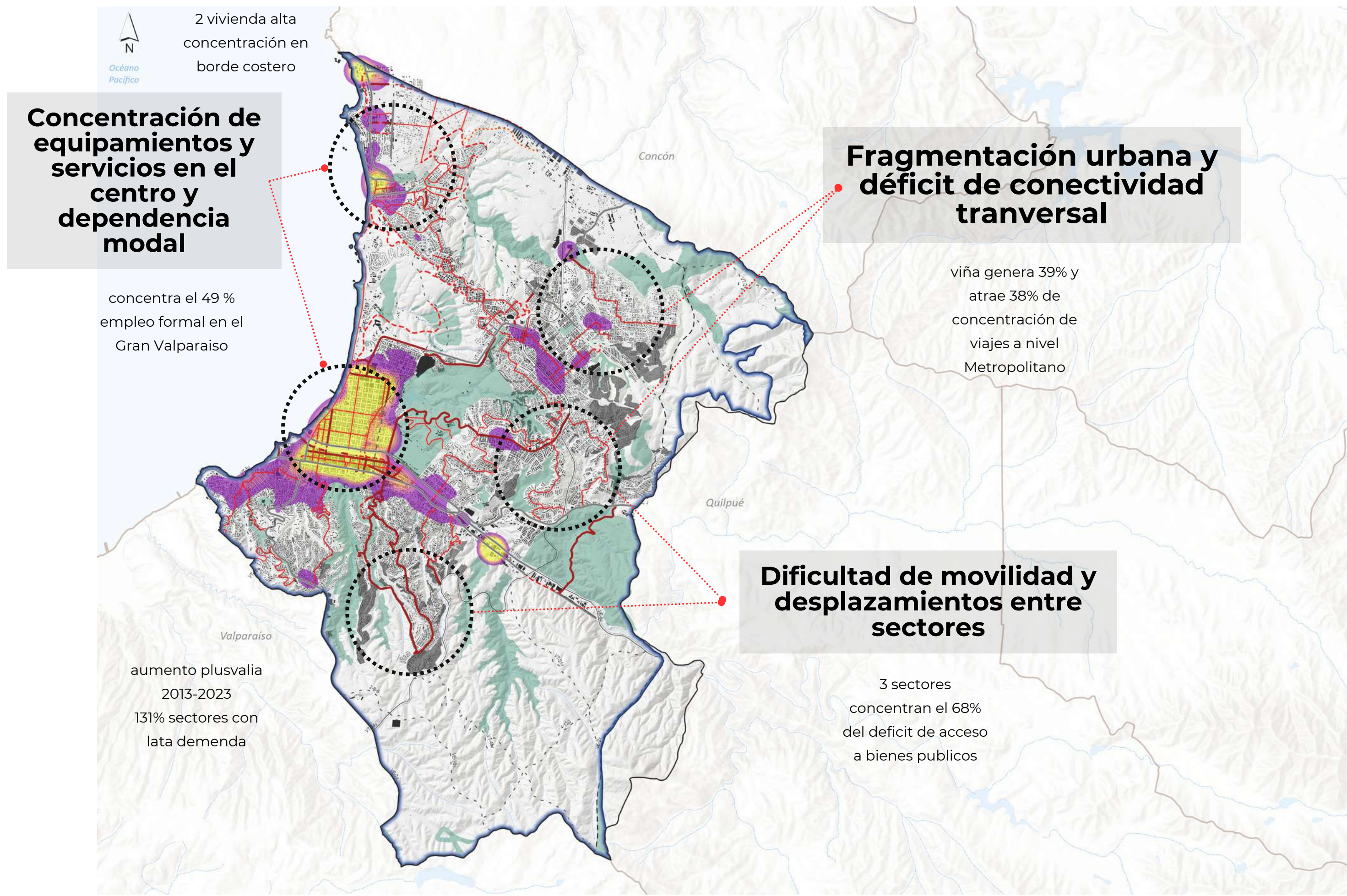
03

Movilidad Urbana Multiescalar



Concentración de servicios en el borde costero, cerros con baja accesibilidad y fuerte dependencia del centro, junto a trazados que presionan quebradas y ecosistemas sensibles, **configuran el desafío de una movilidad multiescalar que disminuya esa dependencia y mejore la evacuación.**

2.3 DESAFÍOS DE PLANIFICACIÓN

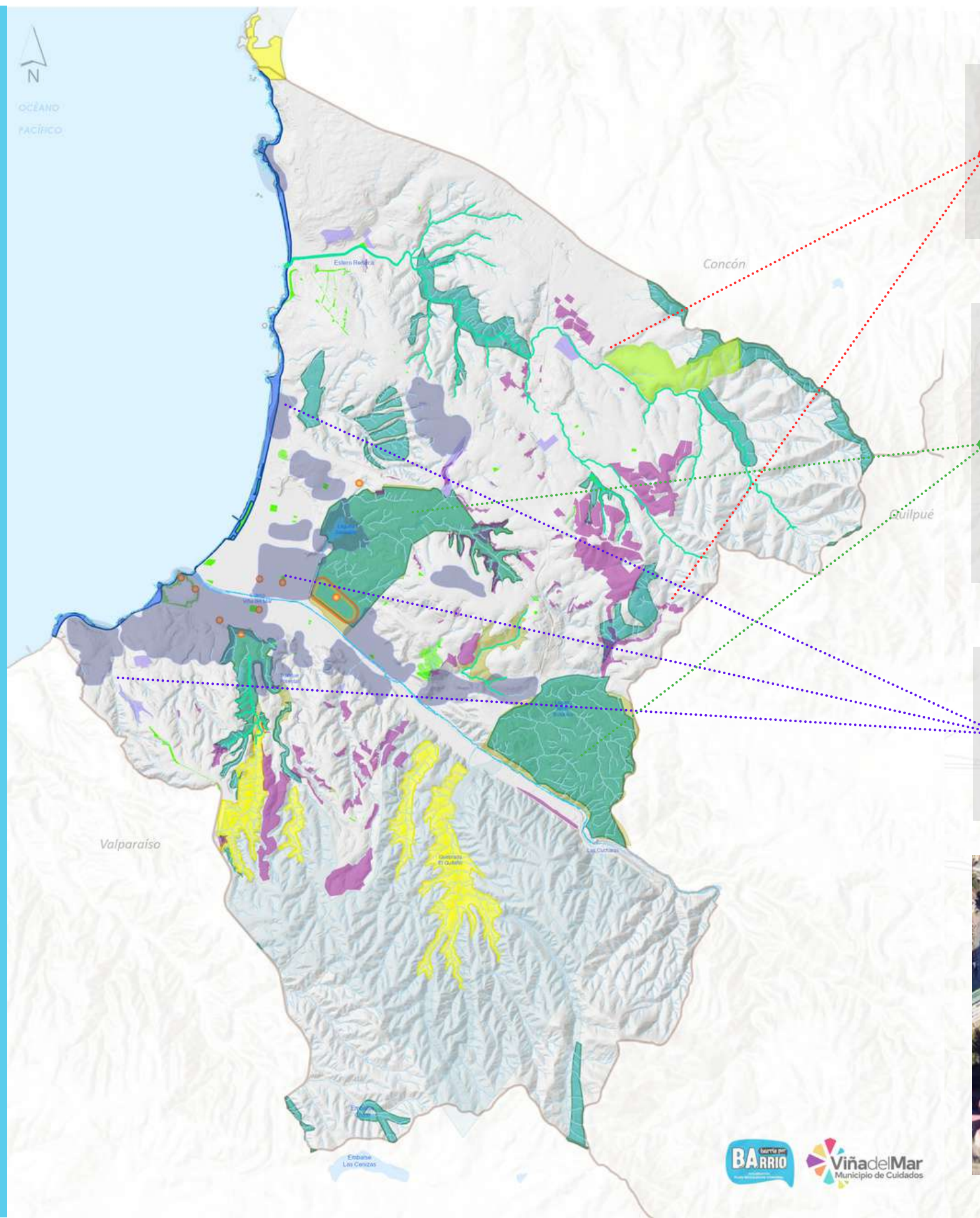


04

Reconocimiento y resguardo del patrimonio natural y cultural



Atributos naturales y culturales que estructuran la comuna, hoy bajo presión por crecimiento urbano y actividad turística, configuran el desafío de su reconocimiento, resguardo e **integración estratégica**.



Amenazas y presiones sobre patrimonio natural y cultural

Áreas o elementos naturales como soporte ecosistémico y cultural (borde costero, quinta vergara, sporting ...)

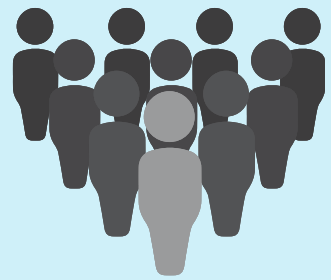
Patrimonio edificado e histórico como base de la identidad



2.4 PROYECCIONES Y TENDENCIAS

01

Población



- 2002: 301.496 hab.
- 2025: 348.885 hab.
- 2035: 382.929 hab.

La población comunal **crece levemente, con moderación progresiva hacia el largo plazo, tendiendo a estabilizarse.** Esto, a priori, reduce la presión por expansión urbana, pero mantiene la necesidad de consolidación y mejoramiento de servicios urbanos en el corto y mediano plazo.

02

Hogares



- 2002: 89.465 hogares
- 2017: 124.602 hogares
- 2035: 158.268 hogares

La comuna muestra una **demanda habitacional sostenida.** Este crecimiento es consistente con dinámicas de ciudad consolidada, donde la presión se expresa más en nuevas unidades de vivienda que en grandes saltos demográficos, reforzando la necesidad de gestión habitacional y **densificación bien planificada para contener el consumo de suelo.**

03

Tamaño medio del hogar

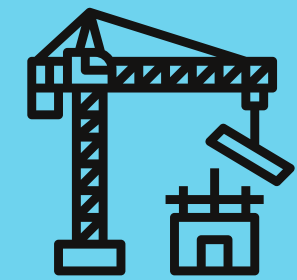


- 2002: 3,37 hab/hog
- 2017: 2,80 hab/hog
- 2035: 2,42 hab/hog.

El tamaño medio del hogar disminuye de forma sostenida, lo que implica que, aun con crecimiento poblacional moderado, **aumentan los hogares y, por tanto, la demanda por vivienda y servicios urbanos.** Esta tendencia obliga a dimensionar planificación e infraestructura en clave de hogares/unidades (no solo población).

04

Parque hab. construído



- 2024: 11.115.232 m²
- 2035: 12.666.555 m²
- **variación m²: +14%**

El parque construido **sigue creciendo,** con predominio del uso habitacional y un aumento sostenido de comercio y servicios, mientras educación y salud evolucionan de forma más moderada. **La proyección sugiere un escenario de madurez urbana, con tendencia a estabilizarse en el largo plazo.**

3.

CONSTRUCCIÓN DE ALTERNATIVAS

PARA LA IMAGEN OBJETIVO



3.1 PROCESO DE DISEÑO DE ALTERNATIVAS

SECUENCIA Y FLUJO DE TRABAJO



3.2 VISIÓN DE DESARROLLO

¿Qué ciudad proyectamos hacia el futuro?



Una **Viña del Mar equitativa, resiliente y sostenible**, que reduzca brechas territoriales y mejore la **calidad de vida en sus barrios**.



Una ciudad que **integre la adaptación al riesgo de desastres y al Cambio Climático en su planificación**. Una comuna con movilidad multiescalar eficiente y sustentable, que facilite la evacuación y proteja ecosistemas sensibles.



Y una comuna que resguarde su **patrimonio natural y cultural, fortaleciendo su identidad y servicios ecosistémicos** como base del desarrollo futuro.

**socialmente, compatible con su rol
metropolitano y vocación turística.**

**en sectores del área
pericentral.**

naturales, climáticas y antrópicas al desarrollo urbano de Viña del Mar.

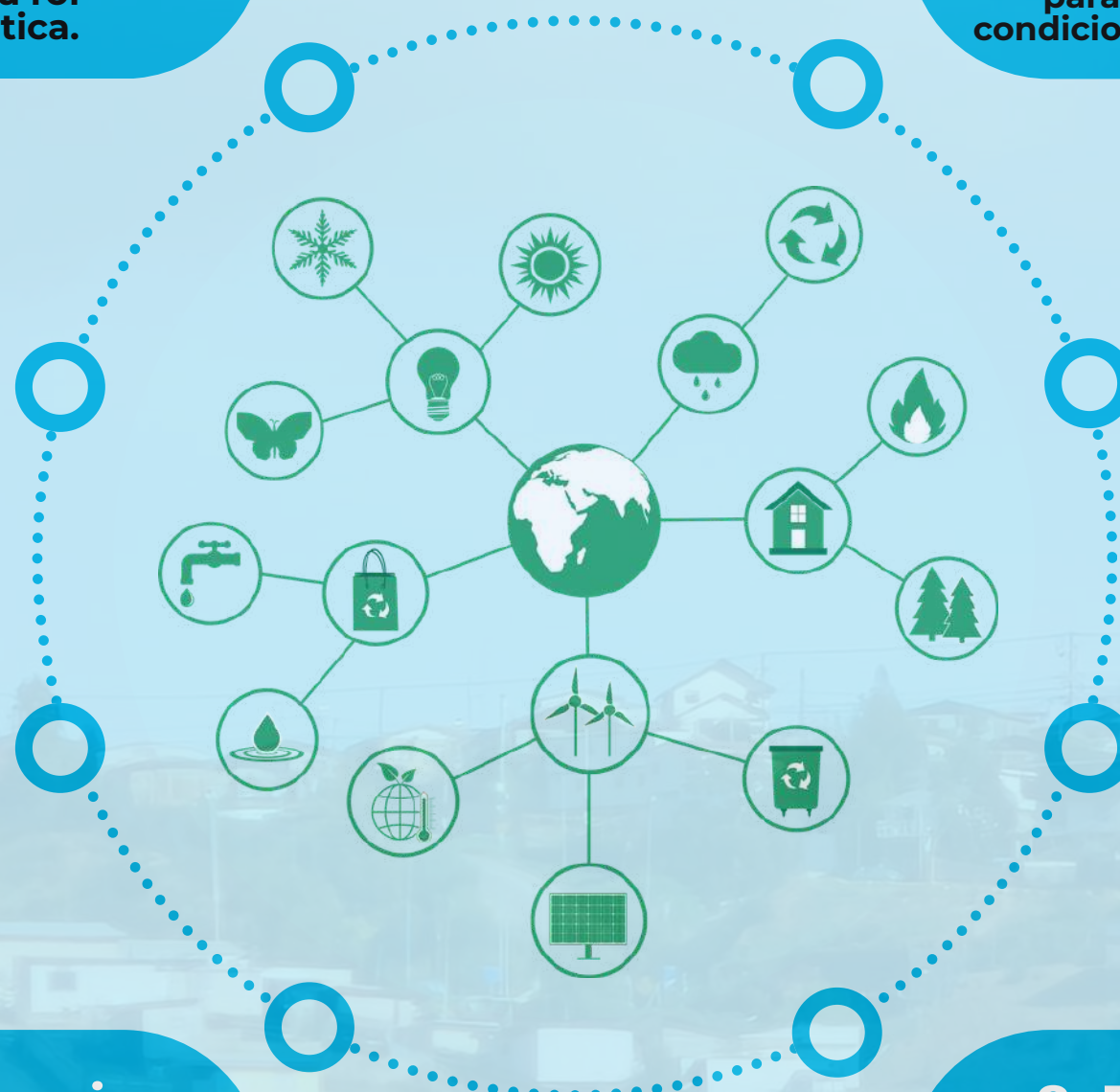
**y resguardando sus atributos
e identidad local.**

para aumentar eficiencia, reconociendo las condicionantes del territorio (intra e intercomunal).

que mejore la accesibilidad.

y propiciar su compatibilidad con su contexto territorial.

**y potenciar sus servicios
ecosistémicos.**



3.3 OBJETIVOS AMBIENTALES Y CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE

1

Disminuir la exposición a amenazas de riesgos naturales, climáticos y antrópicos, principalmente de la población que habite los nuevos desarrollos urbanos, **definiendo áreas de riesgos y/o criterios de planificación** tales como la definición de infraestructura verde; intensidad de ocupación; distanciamientos; o, evacuación, entre otros.

2

Disminuir y/o mitigar las externalidades negativas asociadas al desarrollo urbano y la actividad productiva, relacionadas a la congestión vehicular y a la contaminación y/o afectación de recursos naturales, estableciendo nuevas centralidades o subcentralidades de equipamientos; regulando la actividad productiva; generando áreas de transición; y, definiendo un sistema vial coherente con el nuevo ordenamiento.

3

Resguardar las áreas de valor natural caracterizada por la red hídrica, quebradas, borde costero, y corredores ecológicos; y, los atributos paisajísticos que éstas le brindan a la ciudad, definiendo un sistema de áreas verdes funcional (Infraestructura verde), y criterios de planificación vinculados a usos de suelo, intensidad de ocupación, o distanciamientos, por señalar algunos.

4

Promover el resguardo y la integración urbana del patrimonio cultural arquitectónico, definiendo normas urbanísticas compatibles con su valor y rol en la ciudad, o bien, definiendo Inmuebles y/o zonas de conservación histórica.



Adaptación y resiliencia antes riesgos naturales, climáticos y antrópicos.

Equidad territorial e integración socioespacial

Reconocimiento y valoración del patrimonio construido, el diseño urbano fundacional y los barrios tradicionales.

Resguardo de las áreas de valor natural y consolidación de la infraestructura verde.

Consolidación urbana funcional con fortalecimiento de barrios.

Diversificación económica y productiva que contribuye a mitigar sus externalidades.

3.4 ¿QUE ES LA IMAGEN OBJETIVO?

Es una Etapa del plan, en la que se elabora una **propuesta de visión general** para orientar el desarrollo urbano de la ciudad que proyectamos hacia el futuro.

Se propone en base a la **visión de desarrollo y los objetivos de planificación y ambientales**, abordando los desafíos a través de distintas alternativas de estructuración que contienen los principales elementos de la propuesta (componentes)

ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN DE LA IMAGEN OBJETIVO

En esta etapa se formulan alternativas de estructuración del territorio que expresan dos formas de materializar la Visión de Desarrollo y los Objetivos del Plan, **mediante los componentes de estructuración.**

Este proceso permite identificar la alternativa más consistente, que servirá de base para la propuesta normativa del nuevo Plan Regulador Comunal.



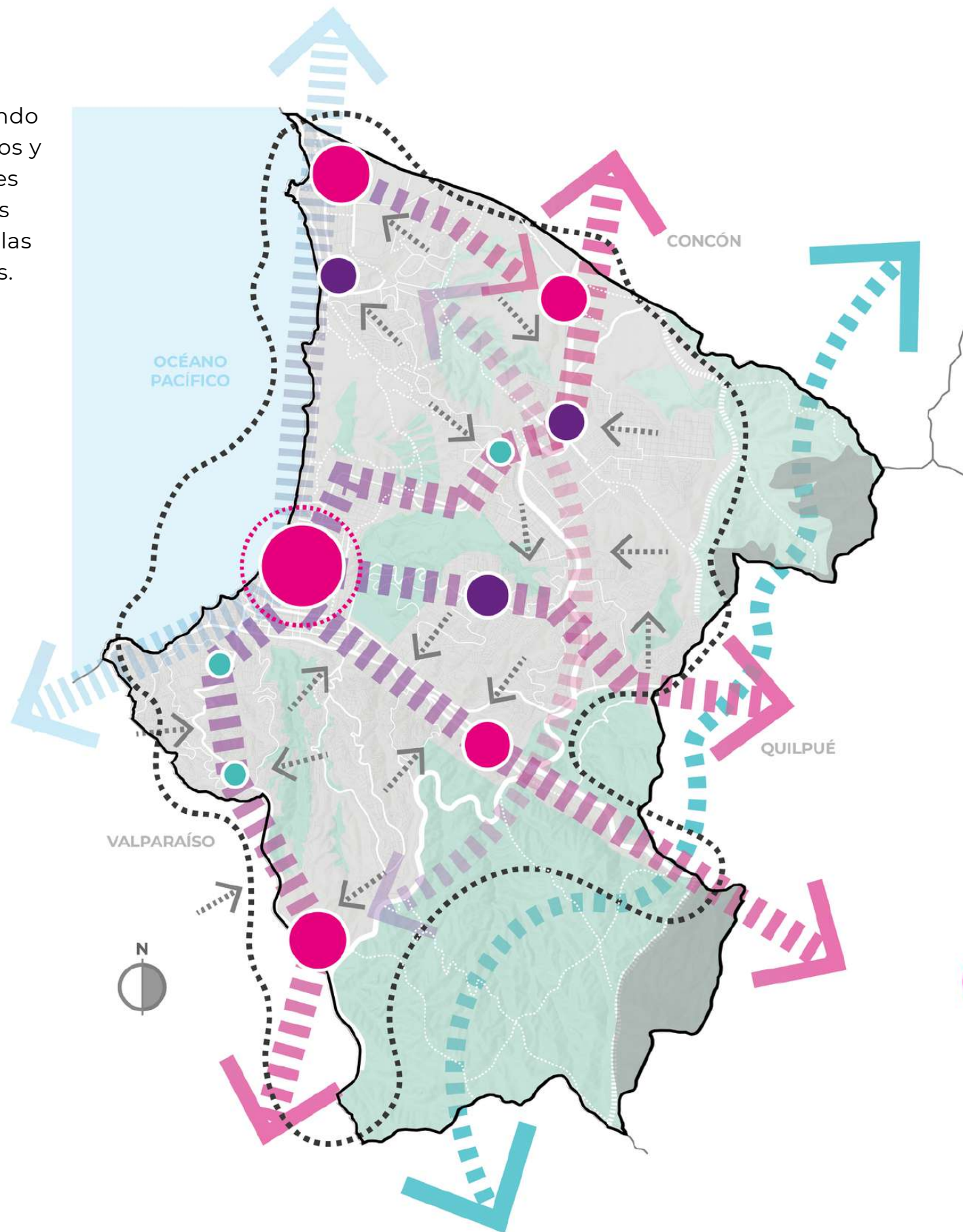
***¿Qué forma de estructurar la ciudad
responde mejor a los desafíos territoriales y
ambientales de Viña del Mar?***

ALTERNATIVA 1

“CIUDAD INTEGRADA A TRAVÉS DE EJES”

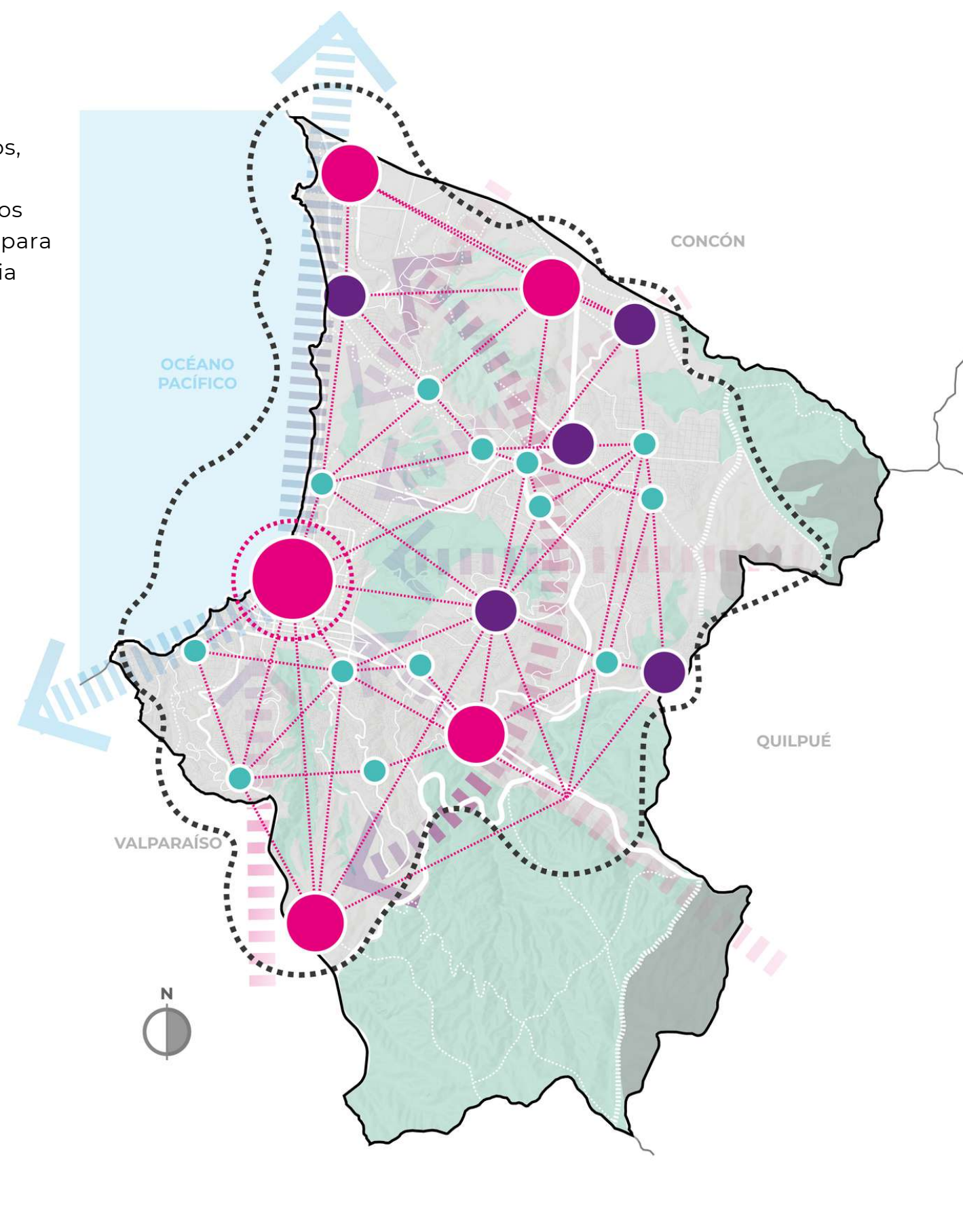
Idea central:

Integrar la comuna reforzando sus ejes principales, concentrando servicios, equipamientos y movilidad en corredores claros que conectan los barrios con el centro y las oportunidades urbanas.



Idea central:

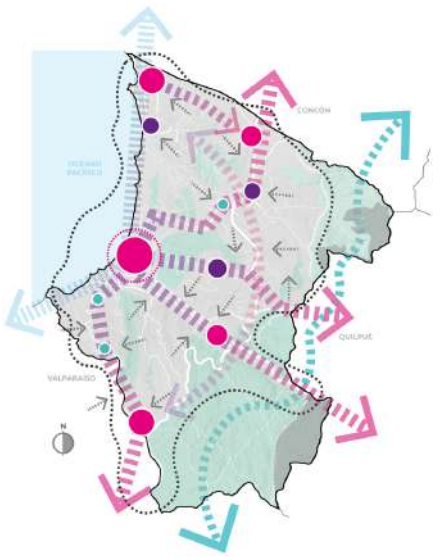
Integrar la comuna mediante una red de subcentros urbanos, distribuyendo servicios, equipamientos y actividades en distintos sectores de la ciudad para reducir la dependencia del centro principal.



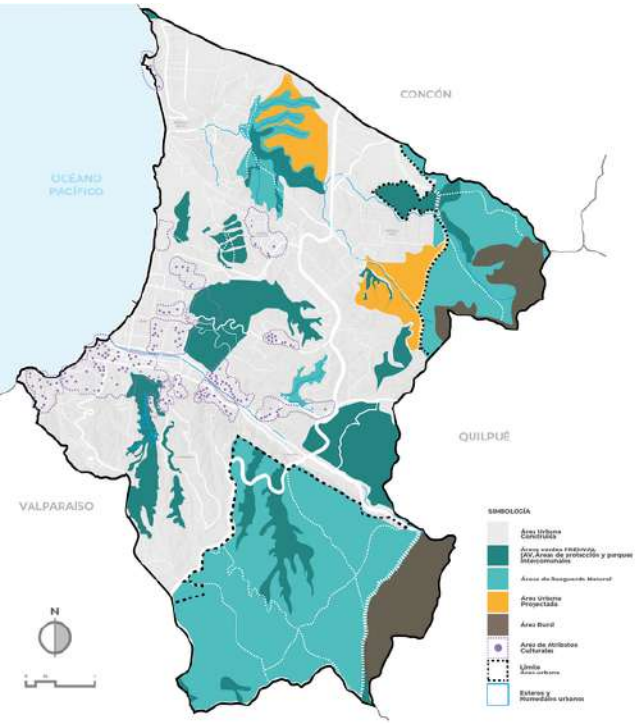
COMPONENTES DE ESTRUCTURACIÓN

ALTERNATIVA 1

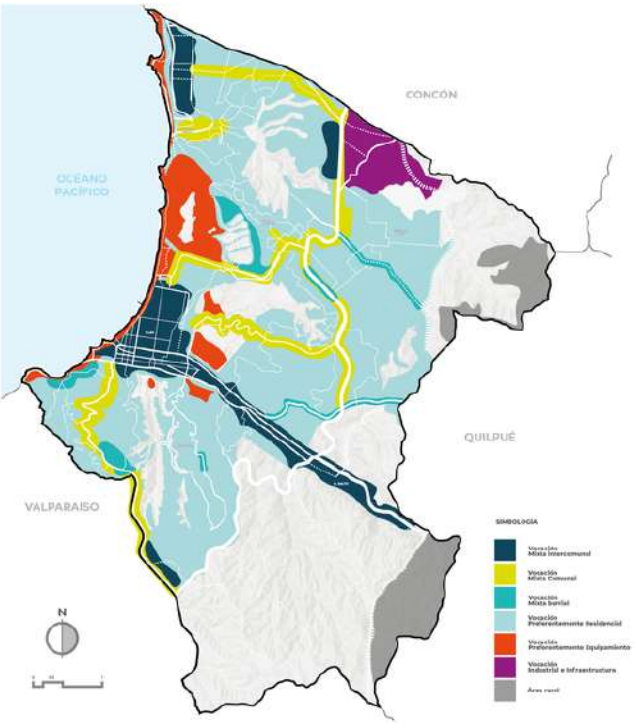
“CIUDAD INTEGRADA A TRAVÉS DE EJES”



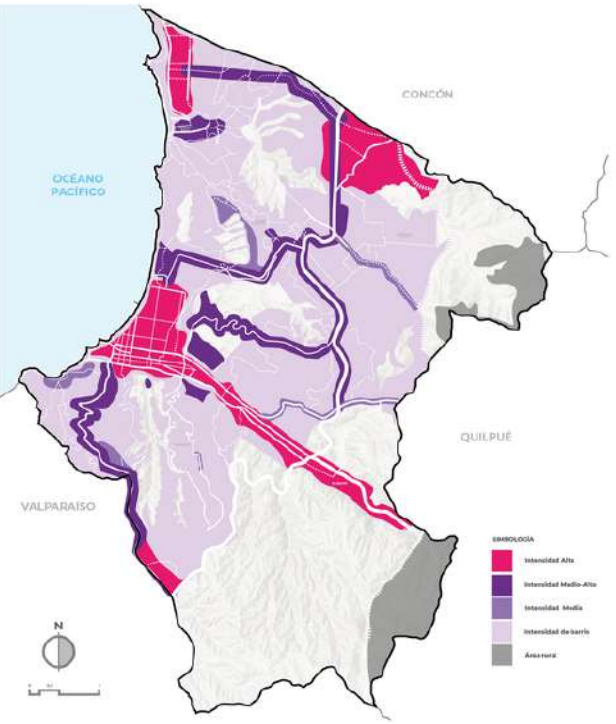
ÁREA URBANA Y RESGUARDO AMBIENTAL



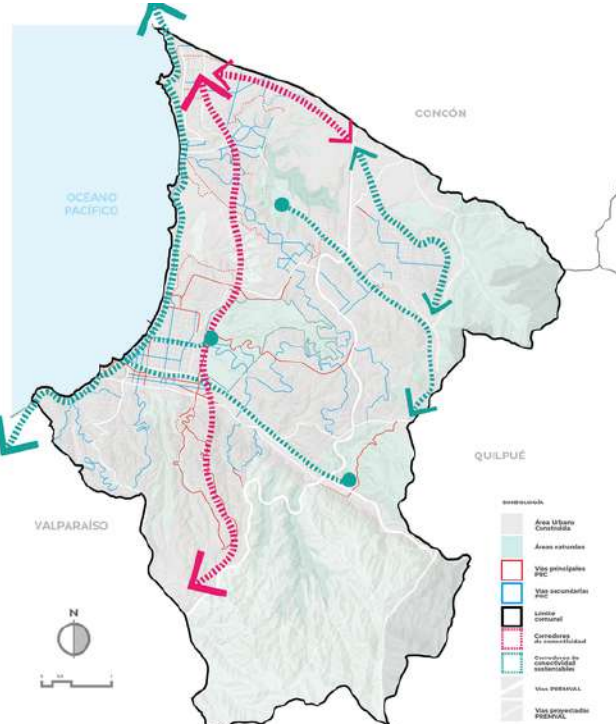
VOCACIONES DE USO PREFERENTE



INTENSIDAD DE USO

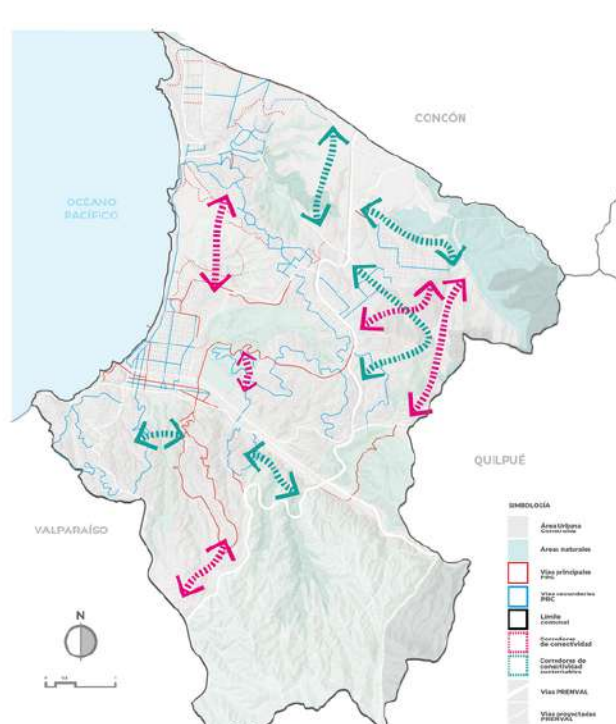
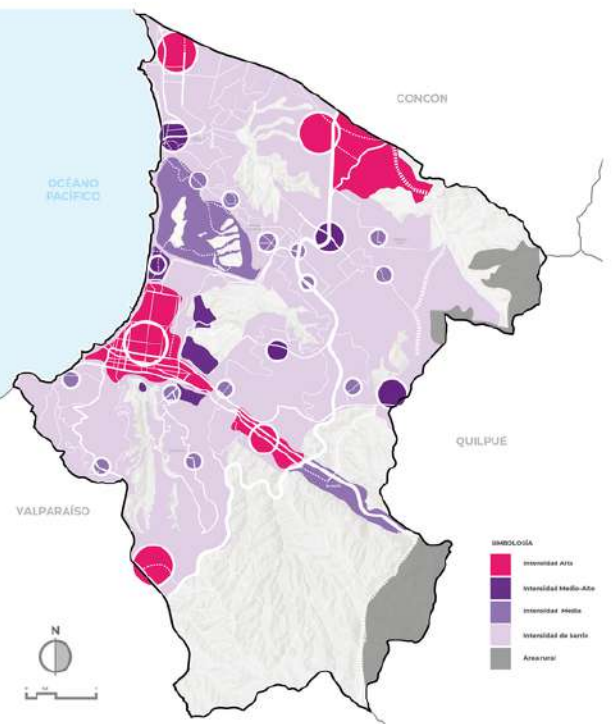
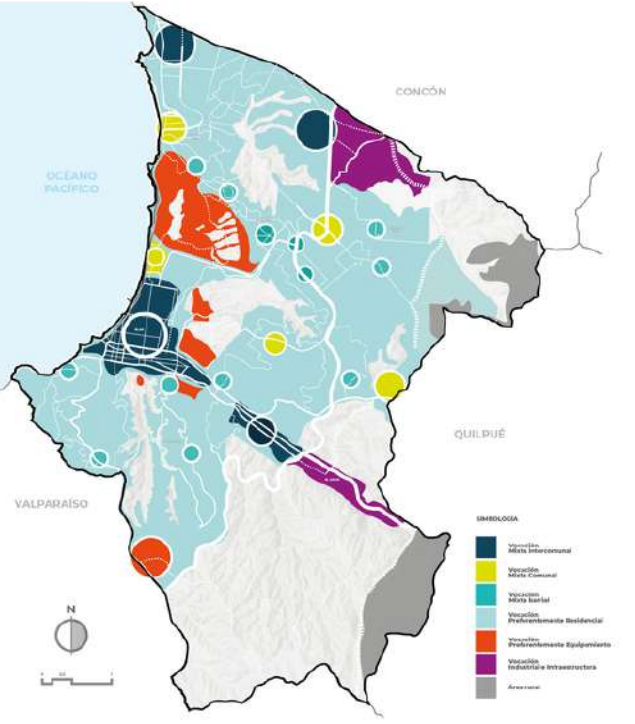
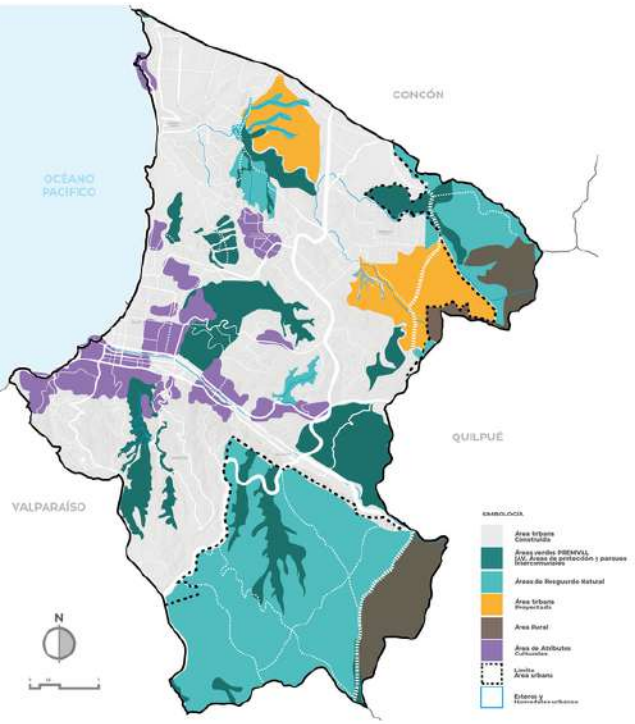
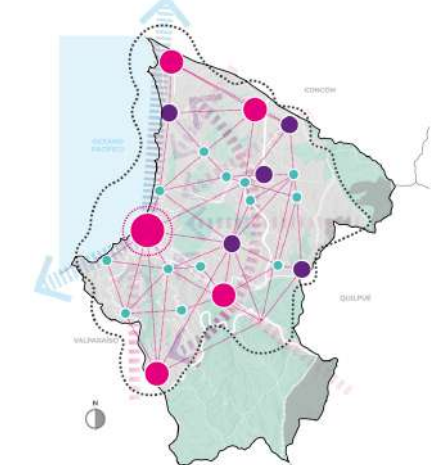


MOVILIDAD Y CONECTIVIDAD ESTRUCTURANTE



ALTERNATIVA 2

“CIUDAD INTEGRADA A TRAVÉS DE CENTRALIDADES INTERMEDIAS”



ALTERNATIVA 1

“CIUDAD INTEGRADA A TRAVÉS DE EJES”

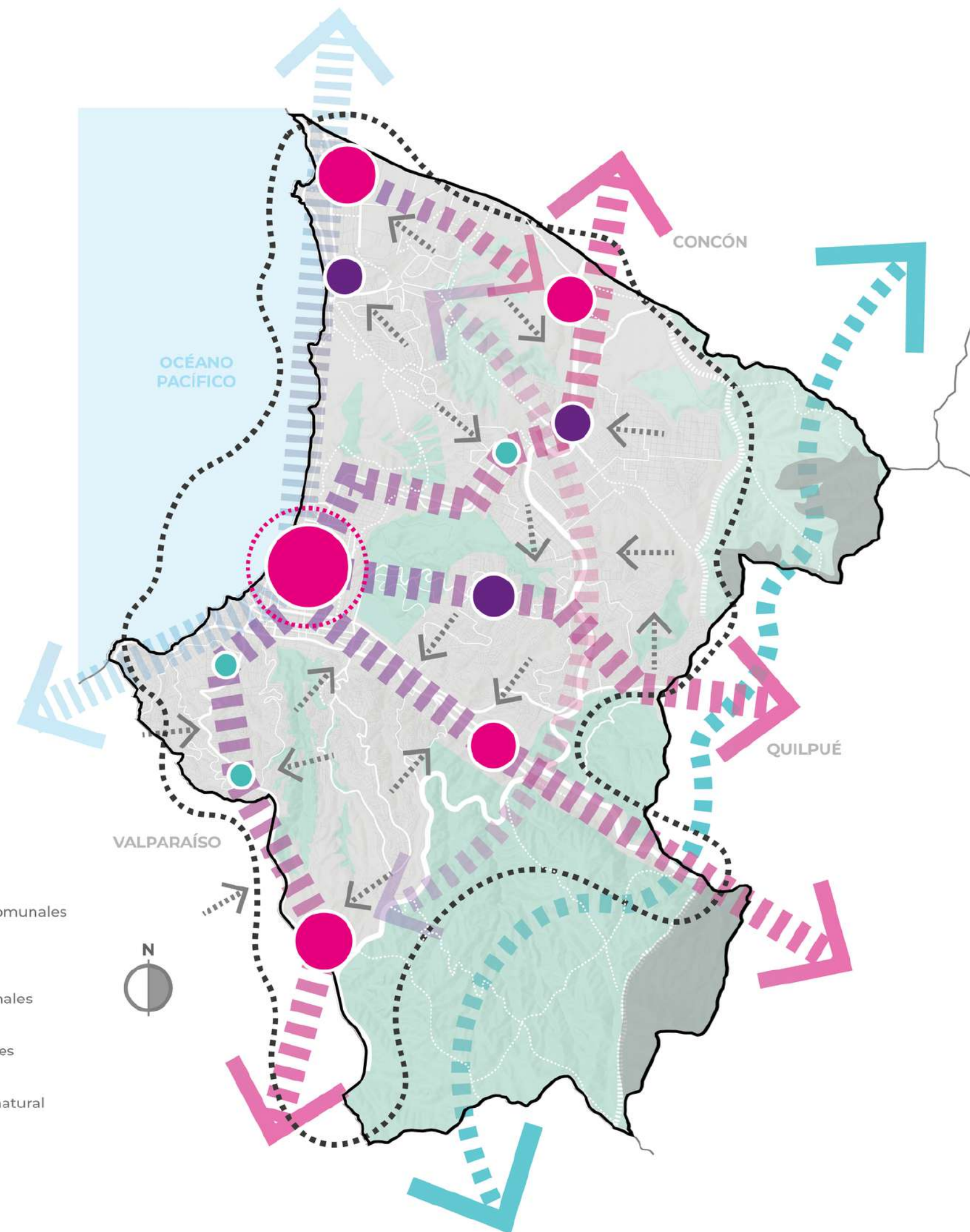
Descripción general:

Modelo que organiza el desarrollo urbano a partir de grandes ejes estructurantes. La integración territorial se produce **principalmente a través de corredores urbanos costeros** (norte-sur) y conexiones **cerro-plan** (oriente-poniente), donde se concentran actividades urbanas, movilidad y equipamientos, articulando barrios y subcentralidades a lo largo de estos corredores.

Idea central:

Integrar la comuna reforzando sus ejes principales, concentrando servicios, equipamientos y movilidad en corredores claros que conectan los barrios con el centro y las oportunidades urbanas.

-  Centralidades intercomunales
-  Centralidades comunales
-  Centralidades barriales
-  Áreas de resguardo natural
-  Eje de integración



ALTERNATIVA 2

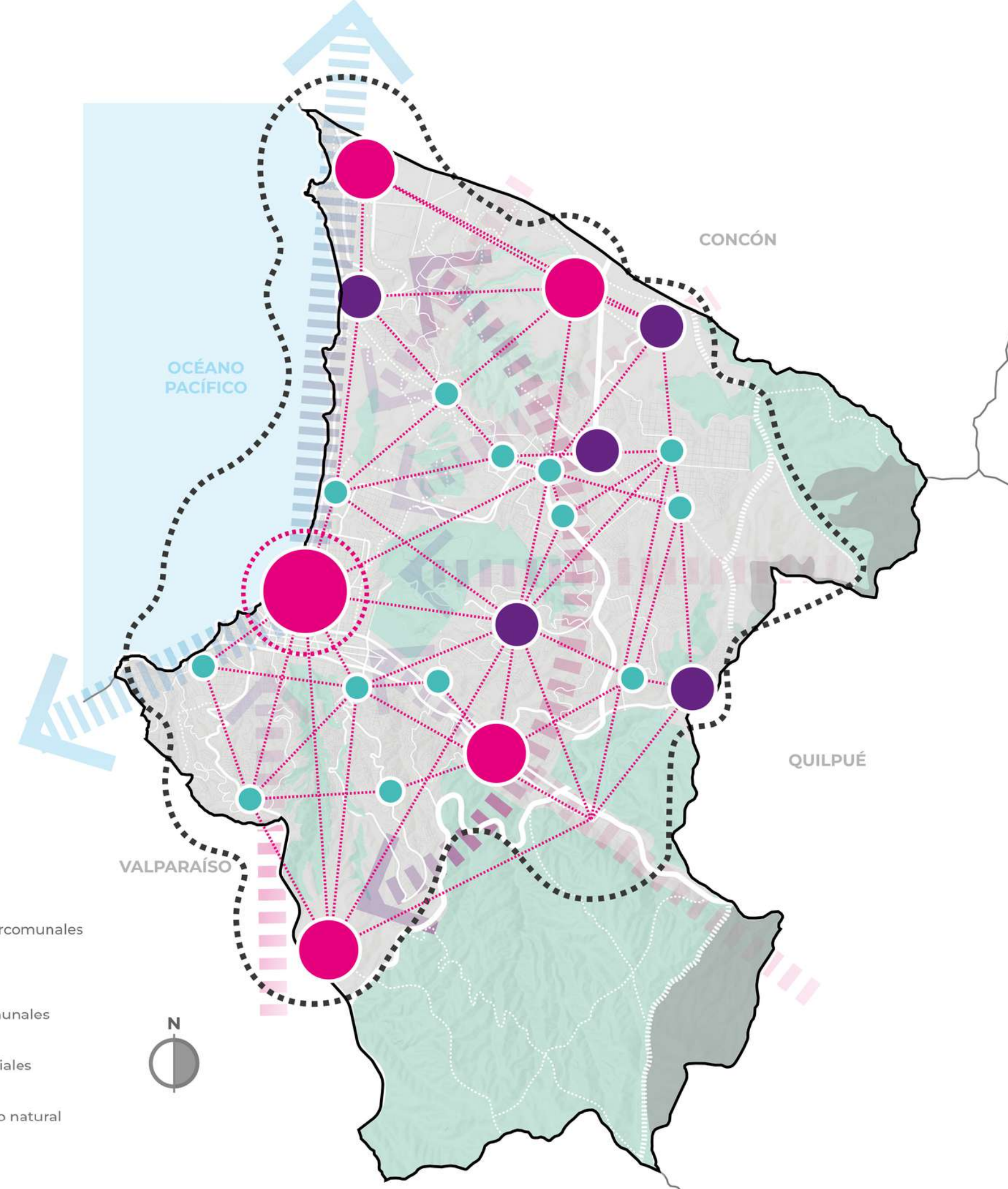
“CIUDAD INTEGRADA A TRAVÉS DE CENTRALIDADES INTERMEDIAS”

Descripción general:

Modelo que organiza el desarrollo urbano mediante una **red de centralidades intermedias**. La integración territorial se produce a través de **subcentros urbanos de distinta jerarquía**, distribuidos en la comuna y conectados entre sí y con el centro principal, formando una **estructura policéntrica**.

Idea central:

Integrar la comuna mediante una red de subcentros urbanos, distribuyendo servicios, equipamientos y actividades en distintos sectores de la ciudad para reducir la dependencia del centro principal.



TALLER DE CONSTRUCCIÓN DE ALTERNATIVAS

PARA LA IMAGEN OBJETIVO

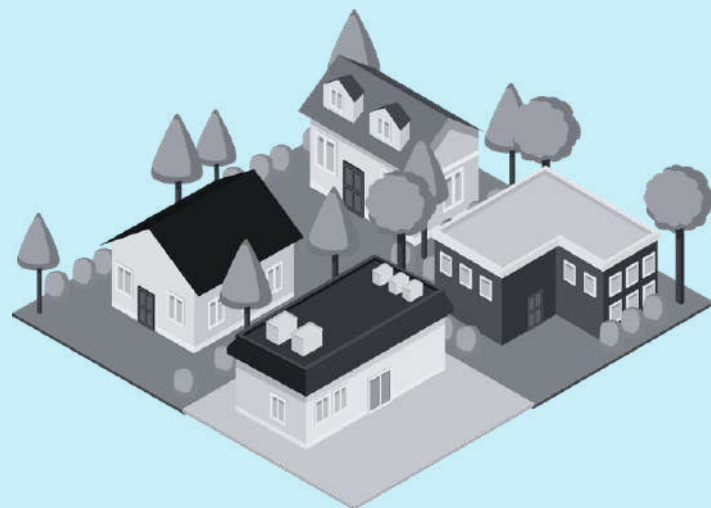
Componentes de Estructuración

¿Cómo se ordena y regula el territorio para materializar el modelo de desarrollo definido?

1. **ÁREA URBANA y
RESGUARDO AMBIENTAL**



2. **VOCACIONES DE USO
PREFERENTES**



3. **INTENSIDAD DE USO**



4. **MOVILIDAD Y CONECTIVIDAD
ESTRUCTURANTE**



PRÓXIMAS ACTIVIDADES!

TALLERES DE
FORMULACIÓN
DE LA IMAGEN
OBJETIVO

PARTICIPA EN LOS TALLERES COMUNALES

FORMULACIÓN DE LA IMAGEN OBJETIVO

de la actualización del Plan Regulador comunal

CÓMEZ CARREÑO	12 DE MARZO 2026	POLIDEPORTIVO GÓMEZ CARREÑO	Av. Gómez Carreño 4290-4490, Gómez Carreño
REÑACA	19 DE MARZO 2026	ESCUELA DE MEDICINA UNIVERSIDAD DE VALPARAÍSO	Angamos 655, Reñaca
PLAN	26 DE MARZO 2026	ESPACIO CULTURAL VIÑA DEL MAR	Arlegui 683, Segundo piso, Viña del Mar
RECREO	9 DE ABRIL 2026	ESCUELA TEODORO LOWEY	José Miguel Carrera 1679, Recreo
ACHUPALLAS	16 DE ABRIL 2026	UNCO ACHUPALLAS	Carlos Ibáñez del Campo 1000
FORESTAL	23 DE ABRIL 2026	COMPLEJO DEPORTIVO JONATHAN ARAYA	Av. El Sol s/h Forestal

TODOS LOS TALLERES SON A LAS **18:00 HRS.**

Escanea el QR
e insíbete.



Más información en:

prc.munivina.cl



Muchas Gracias!

Talleres de Participación Ciudadana:
Formulación de Alternativas de Estructuración
del Territorio | Imagen Objetivo

Actualización del Plan Regulador Comunal de
Viña del Mar



www.prc.munivina.cl



IMAGEN OBJETIVO

TALLER DE FORMULACIÓN

ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN DEL TERRITORIO

Actualización Plan Regulador Comunal de Viña del Mar

Secretaría de Planificación - Ilustre Municipalidad de Viña del Mar
Marzo 2026



www.prc.munivina.cl