



**PLAN
REGULADOR
COMUNAL**
PARA EL DESARROLLO DE VIÑA DEL MAR

SECPLA
Secretaría Comunal
de Planificación

Resumen Ejecutivo de la Imagen Objetivo

Actualización
Plan Regulador Comunal
de Viña del Mar

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1	PRESENTACIÓN DEL DOCUMENTO	8
1.1	Qué es la Imagen Objetivo y qué decisión abre este documento	8
1.2	Por qué se consulta antes de elaborar el Anteproyecto	8
1.3	Qué regula un Plan Regulador Comunal y qué no	9
1.4	Marco legal y procedimiento aplicable	10
1.5	Contenidos exigidos para el Resumen Ejecutivo y dónde encontrarlos	11
1.6	Etapas del proceso y momento actual	11
2	ANTECEDENTES HISTÓRICO-NORMATIVOS DE LA COMUNA	13
2.1	Primeros instrumentos de planificación	13
2.2	Modificación de 2002 y composición del instrumento vigente	13
2.3	Modificaciones posteriores a 2002	14
2.4	El nivel metropolitano: del Plan Intercomunal al Plan Regulador Metropolitano	16
2.5	Efectos de la trayectoria normativa local	16
3	DIAGNÓSTICO TERRITORIAL Y SUS FUNDAMENTOS TÉCNICOS Y AMBIENTALES	17
3.1	Rol metropolitano de la comuna como punto de partida	17
3.2	Cinco dinámicas que estructuran el diagnóstico	17
3.2.1	Demanda proveniente del aumento de los hogares y no del crecimiento de la población	17
3.2.2	Segregación socioespacial como patrón acumulativo	18
3.2.3	Riesgo como variable estructurante del territorio	18
3.2.4	Dependencia sobre centralidades consolidadas y presión sobre el borde costero	18
3.2.5	Brecha entre el territorio y el instrumento que lo regula	19
3.3	Los seis temas clave	23
3.4	Los cuatro desafíos de planificación	25
3.5	Condicionantes y margen efectivo de la planificación	32
3.6	Proyecciones y demandas al horizonte del Plan	34
3.7	Fundamentos ambientales	34
3.8	La participación ciudadana en el diagnóstico	34
4	VISIÓN DE DESARROLLO Y OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN	35
4.1	Visión de desarrollo	35
4.2	Objetivos de Planificación	35
4.3	Objetivos Ambientales Estratégicos y Criterios de Desarrollo Sustentable	36
5	CÓMO SE LEEN LAS ALTERNATIVAS: COMPONENTES Y PREMISAS COMUNES	38
5.1	Qué es una alternativa de estructuración y cómo se lee	38
5.2	Qué indica cada componente	39
5.2.1	Componente 1: área urbana y resguardo del valor ambiental	40
5.2.2	Componente 2: vocaciones de uso preferente	41
5.2.3	Componente 3: intensidad de uso	42
5.2.4	Componente 4: movilidad y conectividad estructurante	43
5.3	Qué significa cada categoría dentro del componente	44
5.4	Condicionantes del territorio (premisas comunes a todas las alternativas)	46

5.4.1	Tratamiento del riesgo	47
6	CONSTRUCCIÓN PARTICIPATIVA DE LAS ALTERNATIVAS	50
6.1	Carácter co-constructivo y alcance de la instancia	50
6.2	Qué se llevó a los talleres	50
6.3	Cobertura y método	56
6.4	Tendencias por componente y agrupación de sectores	56
6.5	Registro de incorporación de los resultados	57
7	ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN EVALUADAS	59
7.1	Método de construcción y criterio de precisión	59
7.2	Elementos comunes y elementos diferenciadores	59
7.3	Alternativa 1: ciudad integrada a través de ejes	60
7.4	Alternativa 2: ciudad integrada a través de centralidades intermedias	61
7.5	Desarrollo comparado por componente	61
7.5.1	Componente 1: área urbana y resguardo del valor ambiental	62
7.5.2	Componente 2: vocaciones de uso preferente	64
7.5.3	Componente 3: intensidad de uso	66
7.5.4	Componente 4: movilidad y conectividad estructurante	68
7.5.5	Planos de síntesis	70
8	EVALUACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS	71
8.1	Método de evaluación	71
8.2	Indicadores territoriales de las alternativas	71
8.3	Coherencia con los objetivos de planificación	72
8.4	Evaluación ambiental de las opciones de desarrollo 1 y 2	74
8.4.1	Evaluación de la Alternativa 1: ciudad integrada a través de ejes	74
8.4.2	Evaluación de la Alternativa 2: ciudad integrada a través de centralidades intermedias	77
9	ALTERNATIVA PRIORIZADA Y ORDEN DE PRIORIZACIÓN	82
9.1	Construcción de la alternativa priorizada	82
9.2	Alternativa 3: ciudad en red integrada a través de subcentros	83
9.3	Componentes en la alternativa 3 priorizada	85
9.3.1	Componente 1: área urbana y resguardo del valor ambiental	85
9.3.2	Componente 2: vocaciones de uso preferente	87
9.3.3	Componente 3: intensidad de uso	89
9.3.4	Componente 4: movilidad y conectividad estructurante	91
9.4	Evaluación ambiental de la opción de desarrollo 3: Ciudad en red integrada a través de subcentros	93
9.5	Orden priorizado de las alternativas	97
10	PRINCIPALES ELEMENTOS O NORMAS DE LA PROPUESTA	98
10.1	Materias que la norma considera siempre como principales elementos	98
11	CAMBIOS O EFECTOS RESPECTO DE LA SITUACIÓN NORMATIVA EXISTENTE	100
11.1	Criterio de comparación	100
11.2	Cambios por componente de estructuración	100

12 IDENTIFICACIÓN DE PROPUESTAS PRESENTADAS POR TERCEROS	104
12.1 Identificación de la solicitud	104
12.2 Relación con la propuesta de Imagen Objetivo	104
ANEXO FUENTES.....	105

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1.1: Etapas del proceso de actualización del Plan Regulador Comunal y momento actual.	12
Figura 2.1: Composición del instrumento vigente según el año de aprobación de sus normas.	15
Figura 3.1: Centralidades y subcentralidades de la comuna, con su radio de influencia y equipamiento.	20
Figura 3.2: Altura máxima permitida por el instrumento vigente.	22
Figura 3.3: Jerarquía de los enunciados del análisis FODA, ocho por cuadrante.	24
Figura 3.4: Desigualdad territorial: vulnerabilidad, informalidad y déficit de acceso a bienes públicos urbanos.	26
Figura 3.5: Ocupación urbana sobre territorios expuestos a amenazas.	27
Figura 3.6: Estructura de centralidades, red vial estructurante y dependencia funcional de los sectores periféricos.	28
Figura 3.7: Patrimonio natural: áreas de valor natural, red de quebradas y esteros y cobertura de bosque nativo.	29
Figura 3.8: Patrimonio cultural y edificado reconocido, con la altura permitida por el instrumento vigente.	30
Figura 3.9: Trazabilidad entre los enunciados del análisis FODA, los temas clave y los desafíos de planificación.	31
Figura 3.10: Factores condicionantes del territorio.	33
Figura 5.1: Superposición de los cuatro componentes en el plano de síntesis de una alternativa.	39
Figura 5.2: Esquema del componente 1: área urbana y resguardo del valor ambiental.	41
Figura 5.3: Esquema del componente 2: vocaciones de uso preferente y escalas de mixtura.	42
Figura 5.4: Esquema del componente 3: intensidad de uso y rangos de altura.	43
Figura 5.5: Esquema del componente 4: movilidad y conectividad estructurante.	44
Figura 5.6: Síntesis de multiamenaza comunal, según nivel de concurrencia de amenazas.	49
Figura 6.1: Esquemas de estructuración de las alternativas 1 y 2, versión presentada en los talleres de la Etapa 3.	51
Figura 6.2: Componente 1: área urbana y resguardo del valor ambiental, versión presentada en los talleres de la Etapa 3.	52
Figura 6.3: Componente 2: vocaciones de uso preferente, versión presentada en los talleres de la Etapa 3.	53
Figura 6.4: Componente 3: intensidad de uso, versión presentada en los talleres de la Etapa 3.	54
Figura 6.5: Componente 4: movilidad y conectividad estructurante, versión presentada en los talleres de la Etapa 3.	55
Figura 7.1: Componente 1: área urbana y resguardo del valor ambiental, alternativas 1 y 2 precisadas.	62
Figura 7.2: Componente 2: vocaciones de uso preferente, alternativas 1 y 2 precisadas.	64
Figura 7.3: Componente 3: intensidad de uso, alternativas 1 y 2 precisadas.	66
Figura 7.4: Componente 4: movilidad y conectividad estructurante, alternativas 1 y 2 precisadas.	68
Figura 7.5: Planos de síntesis de las alternativas 1 y 2 precisadas.	70
Figura 9.1: Alternativa priorizada, plano de síntesis.	84

Figura 9.2: Componente 1: área urbana y resguardo del valor ambiental.	86
Figura 9.3: Componente 2: vocaciones de uso preferente.	88
Figura 9.4: Componente 3: intensidad de uso.	90
Figura 9.5: Componente 4: movilidad y conectividad estructurante.	92

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1.1: Materias que regula el Plan Regulador Comunal y materias fuera de su alcance.	9
Tabla 1.2: Correspondencia entre los contenidos exigidos y la estructura del documento.	11
Tabla 2.1: Principales modificaciones del Plan Regulador Comunal posteriores a 2002.	14
Tabla 3.1: Temas clave y su comportamiento en el escenario tendencial.	23
Tabla 3.2: Zonas de Extensión Urbana y parámetros del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso.	32
Tabla 4.1: Objetivos de planificación y desafío asociado.	36
Tabla 4.2: Criterios de desarrollo sustentable.	37
Tabla 5.1: Componentes de estructuración del territorio.	40
Tabla 5.2: Categorías del componente 1, área urbana y resguardo del valor ambiental.	44
Tabla 5.3: Categorías del componente 2, vocaciones de uso preferente.	45
Tabla 5.4: Categorías del componente 3, intensidad de uso.	45
Tabla 5.5: Categorías del componente 4, movilidad y conectividad estructurante.	46
Tabla 5.6: Amenazas reconocidas, población expuesta y criterio de tratamiento.	47
Tabla 6.1: Tendencia de la participación por componente y agrupación de sectores.	57
Tabla 6.2: Registro de incorporación de los resultados de la participación.	57
Tabla 7.1: Elementos comunes y elementos diferenciadores de las alternativas.	60
Tabla 8.1: Indicadores territoriales de las alternativas.	71
Tabla 8.2: Coherencia de las alternativas respecto de los objetivos de planificación.	73
Tabla 8.3: Evaluación ambiental de la Alternativa 1, ciudad integrada a través de ejes.	74
Tabla 8.4: Evaluación ambiental de la Alternativa 2, ciudad integrada a través de centralidades intermedias.	78
Tabla 9.1: Construcción de la alternativa priorizada a partir de las alternativas 1 y 2.	82
Tabla 9.2: Evaluación ambiental de la Alternativa 3, ciudad en red integrada a través de subcentros.	93
Tabla 10.1: Situación de las materias que la norma considera siempre principales elementos.	98
Tabla 11.1: Cambios o efectos de la alternativa priorizada respecto de la situación existente.	101
Tabla 11.2: Síntesis de los cambios de las alternativas 1 y 2 respecto de la situación existente.	103
Tabla 12.1: Solicitud de particulares relacionada con la actualización del Plan Regulador Comunal.	104

1 PRESENTACIÓN DEL DOCUMENTO

El presente Resumen Ejecutivo expone el proceso de elaboración de la Imagen Objetivo de la actualización del Plan Regulador Comunal de Viña del Mar. Su propósito es explicar, en lenguaje claro y simple, hacia dónde se propone orientar el desarrollo urbano de la comuna y cuáles son las formas alternativas para lograrlo, antes de que se redacte y diseñe el Anteproyecto del Plan.

Lo que aquí se presenta no configura el plan definitivo. Es una propuesta preliminar de desarrollo urbano sobre la cual el Concejo Municipal debe pronunciarse y la comunidad debe opinar, y las decisiones que se adopten a partir de ella fijarán los términos generales en base a los cuales se elaborará el Anteproyecto.

1.1 Qué es la Imagen Objetivo y qué decisión abre este documento

La Imagen Objetivo corresponde a la etapa del procedimiento de elaboración de un instrumento de planificación territorial en que se somete a consulta el modelo de desarrollo urbano que se propone para la comuna, antes de que ese modelo se traduzca en zonas, normas urbanísticas y trazados específicos. Su propósito es que la discusión sobre la orientación general del Plan ocurra en un momento en que las decisiones aún admiten alternativas, y no cuando el instrumento se encuentra ya formulado en detalle.

La consulta que este documento abre no versa sobre normas urbanísticas específicas, ni sobre situaciones prediales individuales, sino sobre la estructura general que se propone para el territorio comunal: dónde se concentra la actividad urbana, qué áreas se resguardan por su valor ambiental, con qué intensidad se ocupa el suelo en cada sector y cómo se conectan las distintas partes de la comuna entre sí.

Por la misma razón, la Imagen Objetivo trabaja a una escala general y no de precisión. Los límites entre categorías que muestran sus planos son indicativos: expresan la estructura propuesta y la posición relativa de cada zona, pero no constituyen deslindes prediales. El Anteproyecto los ajustará a elementos reconocibles del territorio, como predios, manzanas, ejes viales, quebradas y cursos de agua, dentro de un margen de precisión acotado, sin alterar la estructura ni la asignación de categorías que se acuerden en esta etapa. Del mismo modo, la geometría de las piezas gráficas (polígonos, trazados y símbolos) se elaboró a escala de estructuración y admite una tolerancia de varios metros respecto de su posición en el terreno, de modo que las coincidencias o los desajustes de ese orden con predios, líneas oficiales o edificaciones no expresan decisiones normativas.

1.2 Por qué se consulta antes de elaborar el Anteproyecto

La Ley General de Urbanismo y Construcciones establece que, como paso previo a la elaboración del Anteproyecto de un plan regulador, debe formularse y consultarse una Imagen Objetivo del desarrollo urbano del territorio. Esa exigencia proviene de la Ley N° 21.078, sobre Transparencia del Mercado del Suelo e Impuesto al Aumento de Valor por Ampliación del Límite Urbano, que incorporó la Imagen Objetivo al procedimiento de elaboración de los instrumentos de planificación territorial; su texto

vigente es el artículo 28 octies, sustituido por la Ley N° 21.807. La Imagen Objetivo no inicia el proceso, sino que le precede su etapa de Diagnóstico, que forma parte de la elaboración del Plan y de la cual provienen los fundamentos de esta propuesta.

La finalidad de esta etapa es adelantar la discusión sobre los principios básicos del desarrollo futuro de la ciudad, en términos comprensibles para la ciudadanía, y adelantar también los acuerdos de las autoridades, que es precisamente el propósito con que la Ley N° 21.078 del año 2018 introdujo esta etapa. De este modo, el Anteproyecto, que es una etapa de diseño de alta complejidad técnica, no inaugura la discusión, sino que desarrolla propuestas ya acordadas y sometidas a participación.

1.3 Qué regula un Plan Regulador Comunal y qué no

El Plan Regulador Comunal es el instrumento de planificación territorial que establece las normas para el desarrollo urbano de la comuna en el largo plazo, las que se aplican por igual a proyectos públicos y privados. Fija el límite urbano, define qué se puede construir en cada lugar mediante los usos de suelo, cómo se puede construir mediante normas urbanísticas de altura máxima, densidad, constructibilidad, ocupación de suelo y distanciamientos (entre otras), y establece la red vial estructurante de nivel comunal. Reconoce, además, las áreas de protección de recursos de valor natural e identifica los recursos de valor patrimonial cultural, y puede definir áreas de riesgo a partir del estudio de riesgos, realizado por especialista.

Hay materias que el Plan no resuelve de manera directa, aunque incidan en la calidad de vida de las personas. El Plan no ejecuta obras ni programas de inversiones, no administra servicios, no fija programas sociales, no interviene en la gestión del tránsito ni en su fiscalización, no asigna viviendas ni regulariza títulos de dominio, entre otros aspectos. También es importante considerar que el Plan no modifica las decisiones que el instrumento de nivel metropolitano o intercomunal ya adoptó, en materia de regulación urbana, sobre el territorio comunal. Distinguir esto es indispensable para concentrar la discusión en aquello que es competencia efectiva del instrumento local (PRC).

Tabla 1.1: Materias que regula el Plan Regulador Comunal y materias fuera de su alcance.

Materia	Regulada por el Plan	Fuera del alcance del Plan
Límite urbano	Límite urbano de la comuna. El límite es establecido por el instrumento superior, sin embargo el PRC puede regular las áreas indicadas como Extensión Urbana por el PREMVAL.	Normas en el área rural, la cual se rige por el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y por el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso.
Uso del suelo	Usos permitidos y prohibidos por zona.	Autorización de actividades específicas o proyectos y su fiscalización.
Edificación	Normas urbanísticas por zona: altura, densidad, constructibilidad, ocupación de suelo, subdivisión predial mínima, agrupamiento, distanciamientos, antejardines, rasantes y exigencias de estacionamiento.	Diseño arquitectónico de proyectos y permisos de edificación individuales.
Vialidad	Red vial del área urbana: vías colectoras, de servicio y locales con sus anchos, reconocimiento de las vías expresas y	Ejecución de obras, pavimentación, semaforización, gestión de tránsito y control de velocidad.

Materia	Regulada por el Plan	Fuera del alcance del Plan
	troncales definidas por el nivel metropolitano, y declaratorias de utilidad pública.	
Áreas verdes y espacio público	Terrenos destinados a circulaciones, plazas y parques, y zonas con uso de suelo, área verde y espacio público.	Construcción, arborización y mantención de plazas y parques.
Riesgo y protección	Áreas de riesgo y áreas de protección, con las condiciones que deben cumplirse en cada caso.	Ejecución de obras de mitigación, planes de emergencia y sistemas de alerta.
Patrimonio	Zonas e inmuebles de conservación histórica, reconocimiento de Zonas Típicas y Monumentos Nacionales, áreas de protección de valor patrimonial y resguardo de sus atributos mediante normativa urbanística.	Restauración de inmuebles, gestión, financiamiento de proyectos patrimoniales o programas de puesta en valor.
Vivienda e integración social	Condiciones normativas que habilitan o restringen el desarrollo residencial, y disposiciones e incentivos que promuevan la integración social y urbana.	Construcción de viviendas, asignación de subsidios y regularización de títulos.

Fuente: Elaboración propia con base en la OGUC, artículo 2.1.10 bis.

1.4 Marco legal y procedimiento aplicable

El procedimiento de elaboración de la Imagen Objetivo está regulado en el artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y en el artículo 2.1.5 de su Ordenanza General.

La Ley N° 21.807, publicada en el Diario Oficial el 16 de febrero de 2026, modificó el artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Su artículo sexto transitorio permite que los procesos de elaboración o modificación de instrumentos de planificación territorial que se encontraban en trámite a la fecha de su entrada en vigencia se acojan a sus disposiciones en todo aquello que les resulte favorable. La Circular DDU N° 538, de 10 de marzo de 2026, de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, instruye sobre la forma de aplicar esa disposición e identifica, entre los casos que pueden acogerse íntegramente al nuevo artículo 28 octies, a los procesos en etapa de diseño previos a la aprobación de la Imagen Objetivo por el Concejo Municipal, correspondiente a la situación en que se encuentra la presente actualización.

En consecuencia, este proceso se acoge al nuevo artículo 28 octies, cuya decisión consta en el acto administrativo dictado al efecto por la Ilustre Municipalidad de Viña del Mar.

Bajo el nuevo artículo 28 octies, quedan eximidos de formular Imagen Objetivo únicamente los procesos de planificación urbana que no involucren una modificación del límite urbano y que afecten menos del 50% del territorio regulado por el instrumento. Siendo la actualización del Plan Regulador Comunal de Viña del Mar una modificación integral, que busca reemplazar el instrumento vigente en toda el área urbana de la comuna, la formulación y aprobación de la Imagen Objetivo es obligatoria.

1.5 Contenidos exigidos para el Resumen Ejecutivo y dónde encontrarlos

El artículo 2.1.5 de la Ordenanza General establece que el Resumen Ejecutivo debe sintetizar, en lenguaje claro y simple, los contenidos que se indican a continuación. La tabla siguiente señala en qué parte de este documento se aborda cada uno.

Tabla 1.2: Correspondencia entre los contenidos exigidos y la estructura del documento.

Contenido exigido por el artículo 2.1.5 de la Ordenanza General	Capítulo del documento que lo aborda
a) Diagnóstico territorial, con sus fundamentos técnicos y ambientales.	Capítulo 3
b) Objetivos generales del plan.	Capítulo 4
c) Alternativas de estructuración debidamente evaluadas, identificando en un orden priorizado aquellas por las que se propone optar.	Capítulos 6 a 9
c) Principales elementos o normas de la propuesta.	Capítulo 10
d) Cambios o efectos que provocarán las alternativas de estructuración evaluadas, respecto de la situación existente.	Capítulo 11
Declaración expresa en caso de modificarse el límite urbano.	Capítulo 11
Uno o más planos que expresen gráficamente las alternativas de estructuración y los cambios respecto de la situación existente.	Capítulos 7 y 9
Mención de las solicitudes de particulares que se relacionan con la propuesta (artículo 2.1.4 ter de la Ordenanza General).	Capítulo 1279

Fuente: Elaboración propia con base en la OGUC, artículo 2.1.5.

1.6 Etapas del proceso y momento actual

La elaboración del Plan Regulador Comunal se desarrolla en seis etapas sucesivas (tal como se indica en la figura siguiente), cada una de las cuales integra tres procesos continuos y simultáneos: la Evaluación Ambiental Estratégica, el proceso técnico normativo y la participación ciudadana. La etapa de Diagnóstico concluyó con el Diagnóstico Integrado; la etapa actual corresponde a la Imagen Objetivo, a la que seguirán la formulación del Anteproyecto, la aprobación del Informe Ambiental, la aprobación del Anteproyecto y, finalmente, el proyecto de Plan Regulador Comunal que se enviará a revisión de Seremi MINVU.

Figura 1.1: Etapas del proceso de actualización del Plan Regulador Comunal y momento actual.

Etapas del Plan Regulador Comunal de Viña del Mar

Actualización del Plan Regulador Comunal · Estado del proceso a septiembre de 2026



Fuente: Elaboración propia.

2 ANTECEDENTES HISTÓRICO-NORMATIVOS DE LA COMUNA

Este capítulo resume cómo se ha planificado Viña del Mar desde mediados del siglo XX y cómo se formó el marco normativo que hoy rige su territorio. Conocer esa trayectoria permite entender por qué el instrumento vigente reúne normas de distintas épocas, cuáles fueron los objetivos de planificación tenidos en éstas, qué necesidades quedan cubiertas y cuáles no y por qué es necesario actualizar el instrumento vigente. Los antecedentes provienen del Diagnóstico Territorial, que los desarrolla en detalle.

2.1 Primeros instrumentos de planificación

La planificación urbana en Chile evolucionó desde los planos oficiales de urbanización de la década de 1930 hacia los planes reguladores comunales e intercomunales, consolidados a partir del DFL N° 224 de 1953. En Viña del Mar, ese proceso se tradujo en normativas que van desde el Plan General de Urbanización de 1930 hasta el Plan Regulador Comunal de 1980.

A nivel intercomunal, el primer instrumento de escala metropolitana fue el Plan Intercomunal de Valparaíso, aprobado en 1965 por el Ministerio de Obras Públicas, el cual reguló el desarrollo de Valparaíso, Viña del Mar y las comunas vecinas mediante zonificación, vialidad y servicios, y su red vial permitió integrar la conurbación. Reconoció, además, los grandes pulmones verdes de la comuna, como el Jardín Botánico, la Quinta Vergara y el Parque Sausalito, y reguló el sistema de playas y dunas del borde costero; rigiendo este territorio durante casi cinco décadas, hasta 2014.

En 1959, la Ley N° 13.364, conocida como Ley Lorca, estableció un régimen especial para el borde costero de Viña del Mar y Concón, con el propósito de resguardar el paisaje, las vistas y el acceso público al mar. Ese régimen sigue vigente y se aplica junto con las normas del plan regulador.

En 1980 se aprobó el Plan Regulador Comunal, mediante el Decreto Supremo N° 329 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que reemplazó al de 1938 e incorporó la red vial, el área urbana y las áreas verdes del Plan Intercomunal, junto con las disposiciones de la Ley Lorca. Bajo ese instrumento se urbanizó Jardín del Mar y Las Cañitas, se densificó la Población Vergara y creció Reñaca. Su simplicidad facilitó su aplicación, pero dejó vacíos en la definición de áreas de riesgo, en las restricciones ambientales y patrimoniales, como también en la zonificación, lo que hacia fines de los años noventa hizo evidente la necesidad de reformular.

2.2 Modificación de 2002 y composición del instrumento vigente

La modificación del Plan Regulador Comunal fue aprobada mediante el Decreto Alcaldicio N° 10.949, publicado en el Diario Oficial el 13 de diciembre de 2002, la cual no abarcó toda la comuna, de modo que siguen rigiendo hasta hoy planes seccionales anteriores, entre ellos los de Cerro Castillo (1979), Jardín del Mar (1988), Avenida La Marina (1992), Coraceros (1993), Villanelo (1996), Vistas de Agua Santa (1999) y Parroquia de Reñaca (2000). Por esta razón, el instrumento vigente no es una unidad, sino un

mosaico de tres grandes grupos: los seccionales anteriores a 2002, la reformulación de ese año y sus modificaciones posteriores.

La modificación del 2002, también llamada “reformulación”, orientó la transformación contemporánea de la comuna: consolidó polos comerciales e industriales, permitió la expansión hacia las mesetas del sur y del nororiente y acompañó el crecimiento de Reñaca Bajo, en su conurbación con Concón. El Diagnóstico identificó también en ella el origen de varios problemas actuales: una densificación que supera la capacidad de la vialidad local; una zonificación que aplica parámetros genéricos a sectores con características propias como la geografía e identidad barrial muy distintas; habilitación de viviendas en laderas de fuerte pendiente, fondos de quebrada y cauces, sin áreas de riesgo comunales; todo esto debido a que el Plan se limitó a replicar las restricciones generales del Plan Intercomunal; cuyos ajustes posteriores se concentraron en el centro y su entorno, postergando a los sectores periféricos.

2.3 Modificaciones posteriores a 2002

Para corregir desajustes y moderar los efectos de la presión inmobiliaria, el Plan Regulador del 2002 fue objeto de sucesivas modificaciones parciales. La tabla siguiente reúne las principales de éstas:

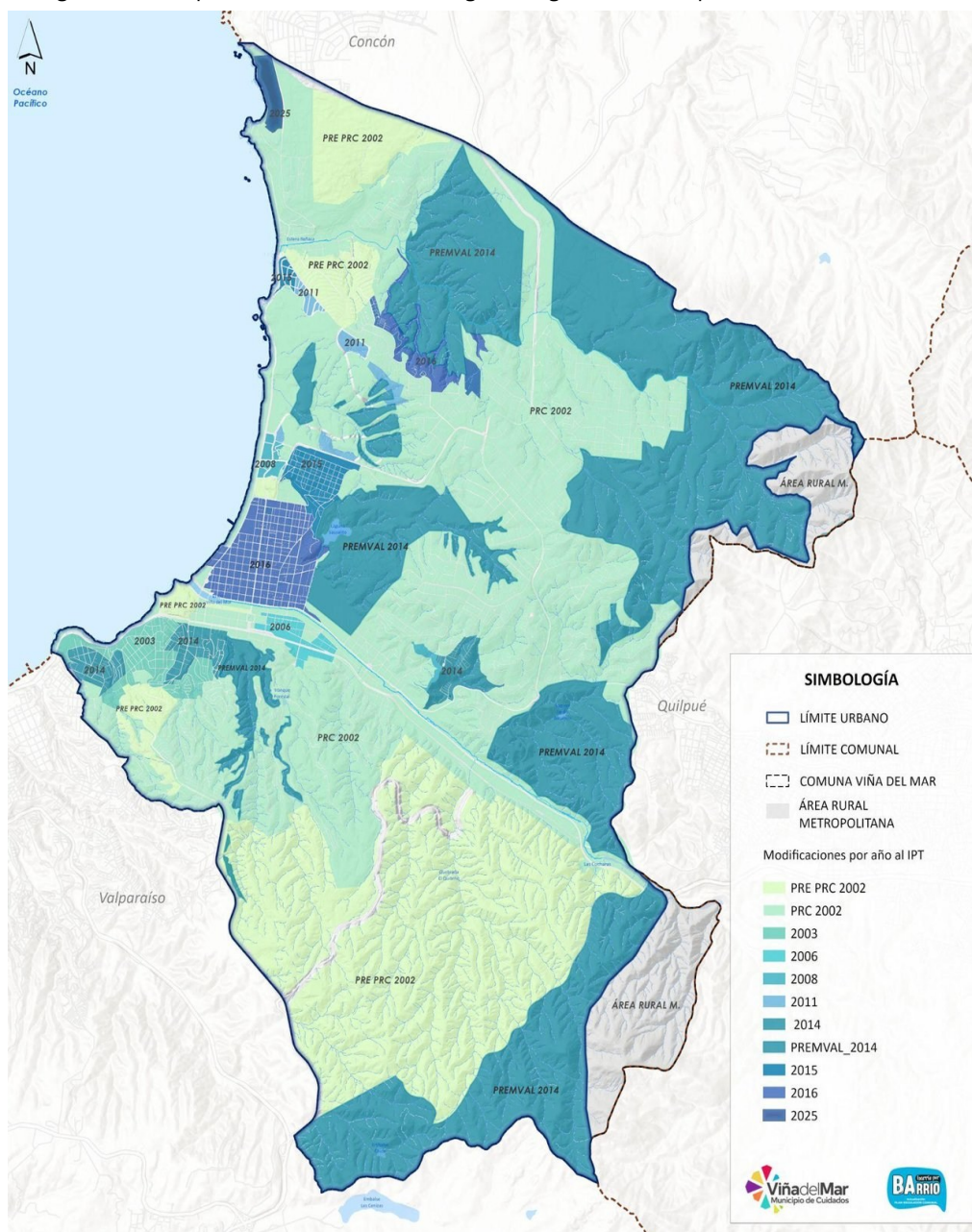
Tabla 2.1: Principales modificaciones del Plan Regulador Comunal posteriores a 2002.

Año	Modificación	Materia principal
2003	Sector Recreo	Resguardo de la identidad arquitectónica del sector y regulación de alturas.
2006	Zonas de Renovación Urbana	Revitalización de áreas centrales, con incentivos a la inversión privada.
2008	Sector Petroleras Las Salinas	Nuevos usos de suelo y condiciones de edificación de alta intensidad.
2008	Laderas de Miraflores	Restricciones para el desarrollo en laderas con atributos ambientales.
2011	Fundo Naval Las Salinas	Habilitación de terrenos para proyectos inmobiliarios y comerciales.
2011	Ordenanza de miradores	Alturas máximas en los predios colindantes a 21 miradores.
2012	Vialidad estructurante	Actualización de la red vial ante nuevas demandas de movilidad.
2014	Sector Cuenca Limonares	Menor intensidad normativa y protección de laderas y quebradas.
2014	Zona RE-2, Seccional Recreo	Ajuste de alturas y densidades, y declaración de inmuebles de conservación histórica.
2015	Sector Santa Inés	Subzonas para revitalizar el barrio y proteger su patrimonio.
2015	Zona V11-a, Fundo Naval	Condiciones de edificación, usos de suelo y vialidad estructurante.
2016	Población Vergara	Protección del patrimonio inmueble y nuevas zonas de conservación histórica.
2016	Gómez Carreño y ladera sur del estero Reñaca	Restricción de las condiciones de edificación para proteger la identidad barrial.
2025	Sector Reñaca Norte Costa	Menor intensidad normativa y un área de riesgo por remoción en masa.

Fuente: Elaboración propia con base en el Diagnóstico Territorial.

La mayoría de estas modificaciones buscaron bajar la intensidad normativa o proteger la identidad de barrios específicos, y unas pocas habilitaron nuevas áreas de desarrollo intensivo. Casi todas se concentraron en el área central y en sectores próximos al borde costero, mientras gran parte de los cerros sigue regida por la norma del año 2002. La Figura 2.1 muestra el resultado: un territorio regulado por capas de distinta época.

Figura 2.1: Composición del instrumento vigente según el año de aprobación de sus normas.



Fuente: Diagnóstico Territorial.

2.4 El nivel metropolitano: del Plan Intercomunal al Plan Regulador Metropolitano

En abril de 2014 entró en vigencia el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL), que reemplazó al Plan Intercomunal de 1965 y es hoy el instrumento de mayor jerarquía sobre el territorio comunal. Este instrumento regula las materias de impacto intercomunal, como son la vialidad expresa y troncal, las áreas verdes y parques intercomunales, áreas de riesgo y de protección, actividades productivas y el área rural. Para Viña del Mar fijó, además, una densidad bruta promedio de 42 hab/ha y una máxima de 2.500 hab/ha (habitantes por hectárea), que deben considerarse al elaborar o modificar el Plan Regulador Comunal.

El PREMVAL definió también Zonas de Extensión Urbana, que amplían el área urbana más allá de lo que regula actualmente el plan regulador comunal y que se rigen por sus normas, de carácter supletorio mientras el instrumento comunal no las regule (apartado 3.5). Así, el área urbana de la comuna queda regida hoy por dos niveles de planificación de distinto origen: el metropolitano, de 2014, y el comunal, de 2002, con sus seccionales anteriores y sus modificaciones parciales posteriores.

2.5 Efectos de la trayectoria normativa local

Cada versión del instrumento local (PRC), respondió a las demandas y visiones de su época: el PRC de 1980 acompañó y promovió la expansión residencial; y la reformulación del 2002 consolidó grandes centralidades y orientó el crecimiento durante más de veinte años. Sin embargo, la suma de capas dejó un instrumento fragmentado, con una regulación homogénea y con falta de limitaciones y restricciones en los cerros que no distingue particularidades ni la capacidad de soporte del territorio, sin áreas de riesgo comunales y con ajustes concentrados en el área central. A ello se suma la ausencia de nuevos estándares de planificación con enfoque de riesgo, equidad territorial y sustentabilidad ambiental. La actualización del Plan Regulador Comunal busca cambiar este mosaico en un solo instrumento, coherente con el nivel metropolitano y con el territorio actual, basado en un diagnóstico que se sintetiza en el capítulo siguiente.

3 DIAGNÓSTICO TERRITORIAL Y SUS FUNDAMENTOS TÉCNICOS Y AMBIENTALES

Este capítulo sintetiza el Diagnóstico Territorial elaborado por los equipos profesionales de la Secretaría Comunal de Planificación y Coordinación del Departamento de Asesoría Urbana, y los estudios técnicos complementarios que lo acompañan. No lo reproduce, sino que recupera de él los elementos que condicionan y orientan directamente la formulación de las alternativas de estructuración del territorio, de modo que quede establecida la trazabilidad entre la evidencia del diagnóstico y las decisiones que este documento propone. Las cifras que se citan provienen de ese documento y son verificables en él.

Quienes deseen profundizar en las materias de este capítulo pueden consultar directamente el Diagnóstico Territorial y sus estudios complementarios del proceso, los cuales se encuentran disponibles en www.prc.munivina.cl.

3.1 Rol metropolitano de la comuna como punto de partida

Viña del Mar es el principal núcleo urbano y centro residencial del Área Metropolitana del Gran Valparaíso, con 334.871 habitantes según el Censo 2024. Concentra el 44,6% de las empresas y el 49,0% del empleo formal del sistema metropolitano, lidera 13 de los 20 rubros del área, con predominio en actividades financieras y de seguros, salud y actividades inmobiliarias, siendo la principal receptora de turismo interno del país, con el 2,7% del total nacional en 2024.

El diagnóstico confirma esa base económica y funcional, pero a su vez constata que sus beneficios están desigualmente distribuidos en el territorio y que los activos que la sostienen están expuestos a riesgos crecientes.

3.2 Cinco dinámicas que estructuran el diagnóstico

El Diagnóstico Integrado identifica cinco dinámicas transversales en las que convergen los hallazgos de los cuatro sistemas territoriales analizados, los resultados de la participación ciudadana y los estudios complementarios.

3.2.1 Demanda proveniente del aumento de los hogares y no del crecimiento de la población

La población comunal crece a una tasa media anual de 0,03%, el Censo 2024 registró aproximadamente 36.600 personas menos que las proyectadas para ese año (proyecciones provenientes de las cifras Censo 2017). Los hogares, en cambio, aumentarían un 27,0% entre 2017 y 2035, hasta 158.268 unidades, producto de la reducción del tamaño medio de 2,80 a 2,42 personas, mientras el parque construido crecería un 14%. A ello se suma un envejecimiento avanzado: el Índice de Adultos Mayores alcanza 120,8% en la comuna, por sobre el regional (98,6%) y el nacional (79,0%). La consecuencia para la planificación es directa: la discusión se desplaza desde la cantidad de suelo hacia su localización, y

la presión sobre el sistema urbano se expresa en demanda por unidades de vivienda de menor tamaño y por equipamiento de proximidad adaptado a una población que envejece.

3.2.2 Segregación socioespacial como patrón acumulativo

Los hogares vulnerables se concentran en los sectores del segundo y tercer anillo de crecimiento (Achupallas, Forestal, Reñaca Alto, Nueva Aurora, Viña Oriente y Chorrillos), los mismos donde el déficit de equipamiento y de acceso a bienes públicos urbanos alcanza sus valores más altos. La comuna registra la mayor magnitud absoluta de déficit habitacional cuantitativo del área metropolitana, con 8.884 requerimientos de nuevas viviendas, al que se suman 13.147 viviendas con déficit cualitativo. La expresión más crítica es la informalidad urbana: 106 campamentos y 72 loteos irregulares catastrados.

3.2.3 Riesgo como variable estructurante del territorio

El análisis de multiamenaza elaborado sobre las coberturas del Estudio Fundado de Riesgos establece que 10.484 de las 12.055 hectáreas de la comuna, el 87%, están afectadas por al menos una de las ocho amenazas zonificadas, y que en 3.623 hectáreas concurren tres o más amenazas sobre un mismo punto. Las 4.272 hectáreas que alcanzan los niveles de amenaza Alta y Muy Alta, un 35,4% del territorio comunal, corresponden a manzanas donde residen 157.313 personas y 62.657 hogares, esto es, el 47,6% de la población y el 48,0% de los hogares. Según el Censo 2017, los procesos de ladera exponen a 220.180 personas, el 66% de la población comunal, y los flujos de barro y detritos a 186.068, el 56%. El megaincendio de febrero de 2024 consumió 3.201 hectáreas en la comuna e impactó 9.828 edificaciones. El diagnóstico sostiene que el riesgo opera como una construcción social y territorial, porque la exposición se concentra en las comunidades de mayor vulnerabilidad. Advierte, además, que los niveles de amenaza (Muy Alta, Alta y Moderada) expresan una mayor o menor posibilidad de que un fenómeno se manifieste en un lugar, y no el daño que causaría. Por lo cual, solo pueden compararse sectores expuestos a una misma amenaza: un área de amenaza Muy Alta por anegamiento no equivale a una de amenaza Muy Alta por flujos de barro y detritos, porque la capacidad destructiva de cada fenómeno es distinta y cada uno requiere un tratamiento propio.

3.2.4 Dependencia sobre centralidades consolidadas y presión sobre el borde costero

Los equipamientos y servicios se concentran en las centralidades consolidadas del Plan y de Reñaca Bajo, próximas a la costa, mientras los sectores periféricos carecen de centralidades menores bien dotadas y dependen funcionalmente de aquellas. El índice de complejidad urbana muestra un gradiente decreciente desde el centro hacia la periferia, los sectores periféricos con mayor población residente, como Achupallas, Nueva Aurora, Miraflores, Gómez Carreño y Forestal, presentan distancias a los bienes públicos urbanos claramente mayores que las del Plan y Recreo: en seguridad, salud primaria, cultura, deporte y educación parvularia y básica pública, los promedios superan los 1.500 metros en las zonas periféricas, frente a menos de 1.000 metros en las áreas céntricas. El Índice de Déficit de Ciudad ajustado, que combina la distancia a esos bienes con la vulnerabilidad socioeconómica y la densidad de población, sitúa en Forestal (9.132 personas), Reñaca Alto (8.037) y Miraflores (6.696) el 68% de la población comunal en situación de déficit urbano. La red vial refuerza esta dependencia: los sectores

intermedios y altos se conectan con la red metropolitana por uno o dos puntos de acceso y convergen sobre un núcleo central geográficamente confinado y con capacidad vial restringida.

Entre 2013 y 2023, el valor máximo del suelo según la metodología de áreas homogéneas del SII, aumentó un 131%, desde 14,91 hasta 34,53 Unidades de Fomento por metro cuadrado, sin cambios en el patrón espacial: los mayores valores se mantienen en el Plan, Cerro Castillo, calle Viana y el borde costero de Reñaca, áreas que concentran a la vez la mayor exposición a riesgo costero.

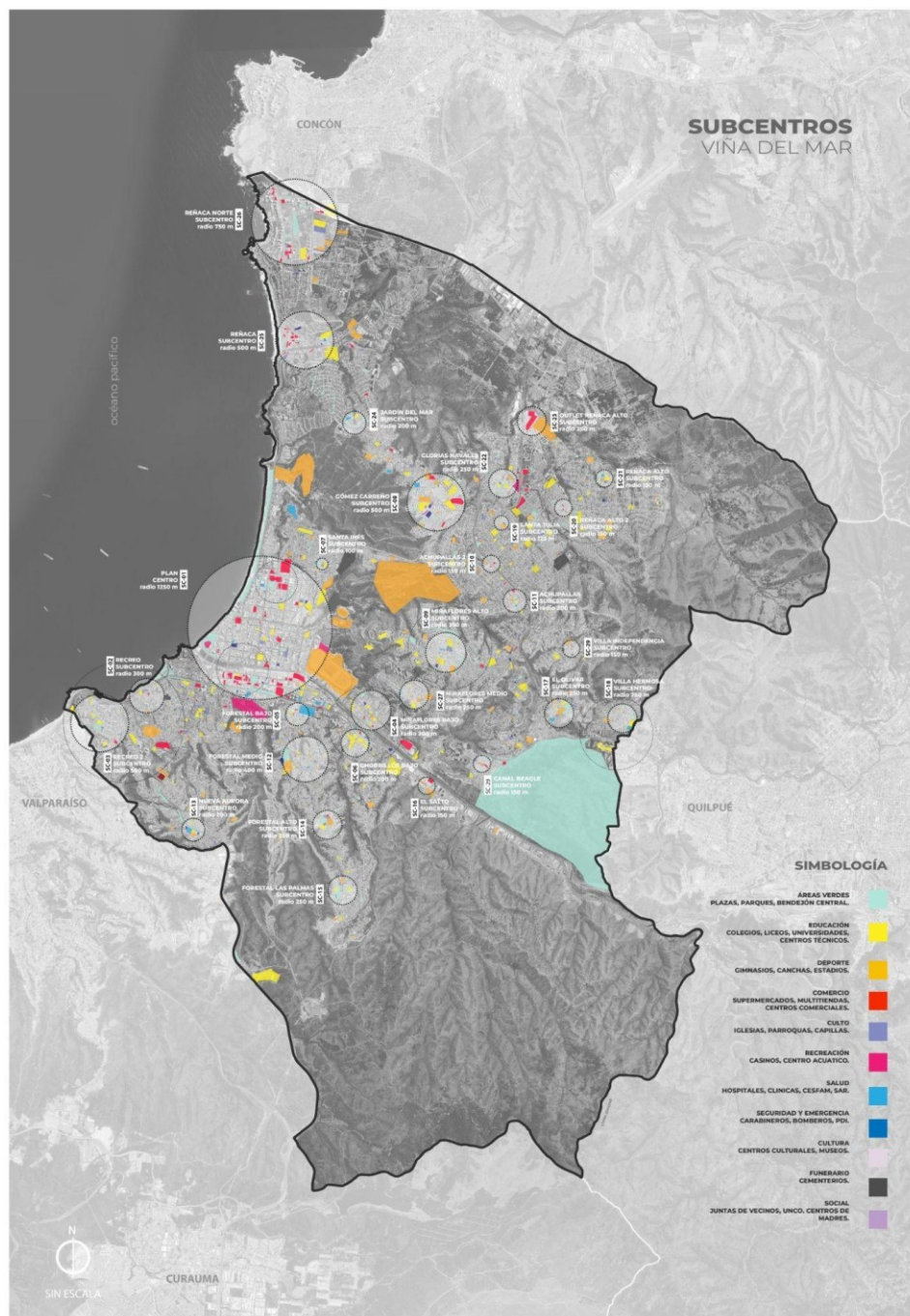
3.2.5 Brecha entre el territorio y el instrumento que lo regula

La última reformulación integral del Plan Regulador Comunal data de 2002. Su lógica de regulación homogénea habilitó densidades y constructibilidades altas en amplios sectores de cerro, sin distinguir la capacidad de soporte del territorio; sin embargo las modificaciones posteriores al instrumento se concentraron en el área central (hacia borde costero). En materia de riesgo, el instrumento vigente carece de áreas de riesgo generales definidas mediante estudio fundado, estableciendo para algunos sectores específicos una normativa de restricciones asociadas a áreas de riesgo, por lo que opera con las normas generales del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso y con modificaciones seccionales puntuales.

Dos mapas complementan lo anterior. El primero (Figura 3.1) muestra el sistema de centralidades y subcentralidades que hoy existen en la comuna, y permite ver dónde la ciudad ya ofrece servicios y que tan concentrados están, y dónde no.

Se identificaron 29 nodos de concentración de servicios y subcentralidades distribuidas en la comuna, con distinta jerarquía, forma y especialización. Su sola existencia no elimina la dependencia del centro principal: salvo las dos centralidades de jerarquía metropolitana, la mayoría son subcentralidades incipientes, con oferta acotada de bienes y servicios y sin la escala necesaria para resolver, en el propio sector, las necesidades cotidianas de sus habitantes. Por esta razón, el sistema urbano actual es funcionalmente asimétrico: los bienes y servicios de mayor complejidad siguen concentrados en esos dos polos (Reñaca Bajo y el Plan), el acceso continúa siendo desigual y buena parte de los sectores mantiene su dependencia respecto del Plan. Consolidar esas subcentralidades incipientes, dotándolas de los equipamientos y servicios que hoy les faltan, podría ayudar a aliviar esa dependencia. El mapa muestra cada subcentro con su radio de influencia y el tipo de equipamiento que reúne, y permite reconocer cuáles tienen ese potencial de consolidación.

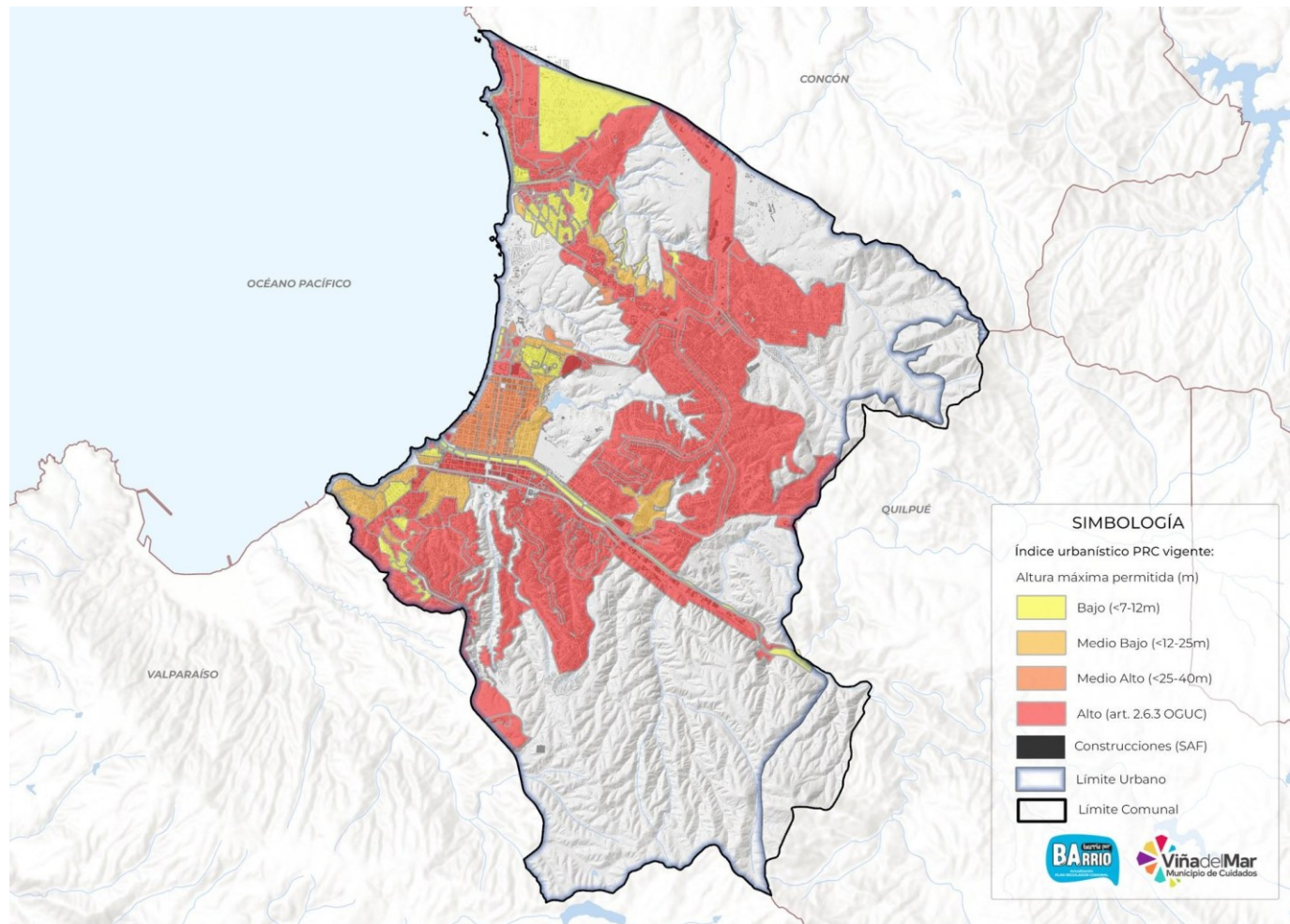
Figura 3.1: Centralidades y subcentralidades de la comuna, con su radio de influencia y equipamiento.



Fuente: Diagnóstico Territorial.

El siguiente mapa muestra la altura máxima que permite el instrumento vigente, que entre todas las normas urbanísticas es la que expresa con mayor claridad la homogeneidad normativa. Tal como lo expresa la Figura 3.2, la altura máxima permitida por el instrumento vigente se distribuye de forma homogénea sobre la mayor parte del territorio alto de Viña del Mar, en consecuencia, amplios sectores con condiciones topográficas y morfológicas distintas, quedan bajo la categoría de altura libre, regida por rasantes del artículo 2.6.3 de la Ordenanza General, sin distinguir su capacidad de soporte ni su exposición a amenazas. Misma situación ocurre con la densidad, la constructibilidad, la ocupación de suelo y la subdivisión predial.

Figura 3.2: Altura máxima permitida por el instrumento vigente.



Fuente: Diagnóstico Territorial.

3.3 Los seis temas clave

Del cruce entre el diagnóstico técnico, valorado mediante análisis FODA, y las prioridades expresadas por la comunidad, se identifican seis temas clave sobre los cuales el Plan debe pronunciarse. La evaluación del escenario tendencial, esto es, el que ocurriría si no se adoptan medidas de planificación adecuadas, muestra que ninguno de ellos se atenúa por sí solo en el horizonte 2035, constatación que justifica que los desafíos de planificación se formulen como respuestas estructurales.

Tema clave	Contenido	Si el Plan no interviene
TC 01	Segregación y desigualdad territorial en el acceso a la ciudad.	Se incrementaría
TC 02	Forma e intensidad del crecimiento urbano futuro.	Se estancaría
TC 03	Tensión entre desarrollo urbano y seguridad frente a riesgos.	Se incrementaría
TC 04	Intensificación de amenazas y eventos climáticos.	Se incrementaría
TC 05	Dependencia funcional de los sectores periféricos respecto del centro.	Se incrementaría
TC 06	Presión sobre el patrimonio natural y cultural.	Se incrementaría

Tabla 3.1: Temas clave y su comportamiento en el escenario tendencial.

Fuente: Elaboración propia con base en el Diagnóstico Territorial.

El análisis FODA que está detrás de estos temas clave ordenó los hallazgos del diagnóstico en fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas, y los jerarquizó por puntaje. La figura siguiente reúne los ocho enunciados de mayor puntaje de cada cuadrante, que son los más gravitantes en la definición de los temas. El recorrido completo, desde cada enunciado hasta el desafío que de él se desprende, se muestra al cierre del apartado siguiente.

Figura 3.3: Jerarquía de los enunciados del análisis FODA, ocho por cuadrante.

Jerarquía de los enunciados del análisis FODA

Ocho enunciados de mayor puntaje por cuadrante:

FORTALEZAS

F1	Centralidades metropolitanas consolidadas	86
F21	Principal núcleo poblacional del AMV	84
F2	Alta complejidad urbana central-costera	82
F18	Base de estratos medios y medios altos	80
F20	Estructura que sostiene la demanda	80
F4	Vialidad vinculada a centralidades	79
F13	Especialización terciaria en servicios	79
F3	Diversificación funcional del territorio	77

AMENAZAS

★ A2	Presión inmobiliaria en borde costero	96
★ A19	Segregación socioespacial intensificada	93
★ A14	Presión en centralidades de alto valor	92
A3	Expansión de la informalidad territorial	92
★ A10	Expansión urbana en laderas expuestas	91
A20	Profundización de desigualdades	90
A21	Presión sobre equipamientos norte y sur	88
A4	Red vial al límite de su capacidad	88

DEBILIDADES

D17	Dispersión de hogares vulnerables	83
D19	Demanda social por vulnerabilidad	83
D21	Focos de pobreza y carencias críticas	81
D1	Gradiente centro-periferia	80
D18	Polarización demográfica entre barrios	77
D13	Valor de suelo en ejes centrales	76
D14	Turismo concentrado en Plan y costa	73
D5	Dependencia funcional de la periferia	71

OPORTUNIDADES

O4	Polos de reestructuración urbana	95
★ O3	Subcentralidades barriales incipientes	88
★ O2	Núcleos de complejidad en periferias	86
★ O11	Plusvalía sostenida en centralidades	84
O5	Turismo como soporte de centralidades	84
O1	Madurez del parque urbano construido	82
O12	Cambios en demanda de equipamientos	77
O15	Alta mixtura como soporte de integración	77

★ Enunciado priorizado de forma independiente por el equipo técnico en el taller de análisis FODA. El código de cada enunciado remite a su formulación completa en el listado del anexo. Fuente: Elaboración propia en base a matriz FODA Anexa.

Fuente: Diagnóstico Territorial.

3.4 Los cuatro desafíos de planificación

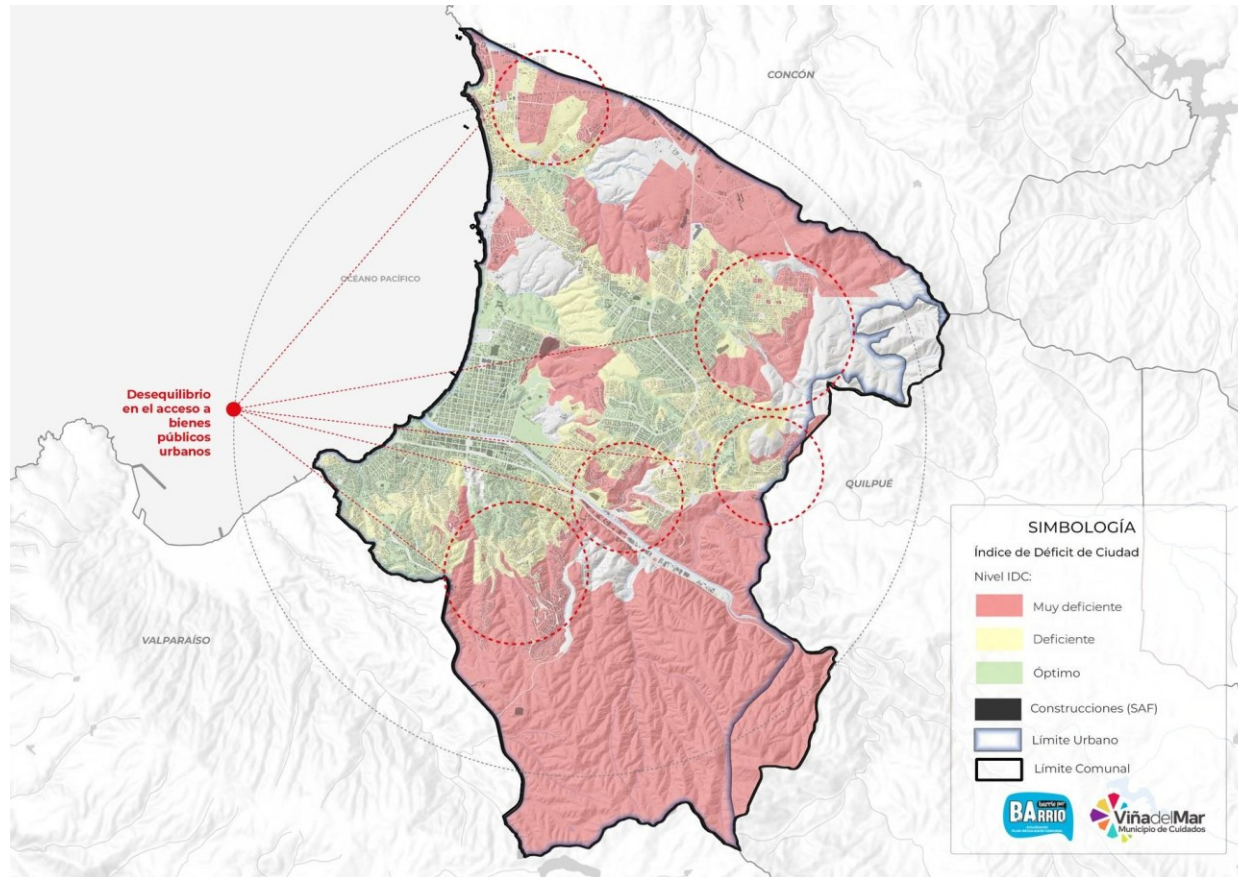
Los temas clave se traducen en cuatro Desafíos de Planificación (DP), que focalizan el proceso en las materias de mayor relevancia territorial y ambiental, y constituyen el antecedente directo de los objetivos de planificación, del capítulo siguiente: el DP 01, Desarrollo urbano equitativo, resiliente y sustentable; el DP 02, Gestión y adaptación a riesgos de desastre, considerando eventos extremos asociados al cambio climático; el DP 03, Movilidad urbana multiescalar, que disminuye la presión en ecosistemas sensibles y favorece la evacuación; y el DP 04, Reconocimiento y resguardo del patrimonio natural y cultural.

Los cuatro desafíos no son categorías independientes, sino dimensiones complementarias sobre un mismo conjunto de hallazgos. La permisividad del instrumento vigente en densidad y altura, que ha afectado la calidad de vida de barrios históricos y los entornos de edificaciones de valor patrimonial, alimenta el DP 01 y el DP 04; el déficit normativo en la protección de laderas y quebradas vincula el DP 02 con el DP 04; y la dependencia de las centralidades consolidadas conecta el DP 01 con el DP 03. Por esa razón, los componentes de estructuración que se definen más adelante no se corresponden uno a uno con los desafíos, sino que cada componente responde a varios de ellos.

Cada desafío tiene una expresión territorial reconocible, que el Diagnóstico Integrado sintetiza en cinco esquemas de síntesis (cartografías), los que, en conjunto, cubren cuatro materias: la desigualdad urbana, la ocupación sobre territorios expuestos a amenazas, la estructura de centralidades y la dependencia funcional, y el patrimonio en sus dimensiones natural y cultural. Cada mapa va precedido de una línea que indica qué muestra y qué conviene observar en él.

El primer esquema de síntesis muestra la distribución territorial de la desigualdad urbana: los sectores donde se concentran los hogares vulnerables y la informalidad coinciden con aquellos que registran los mayores déficits de equipamiento y de acceso a bienes públicos urbanos, configurando un patrón de desventaja acumulada.

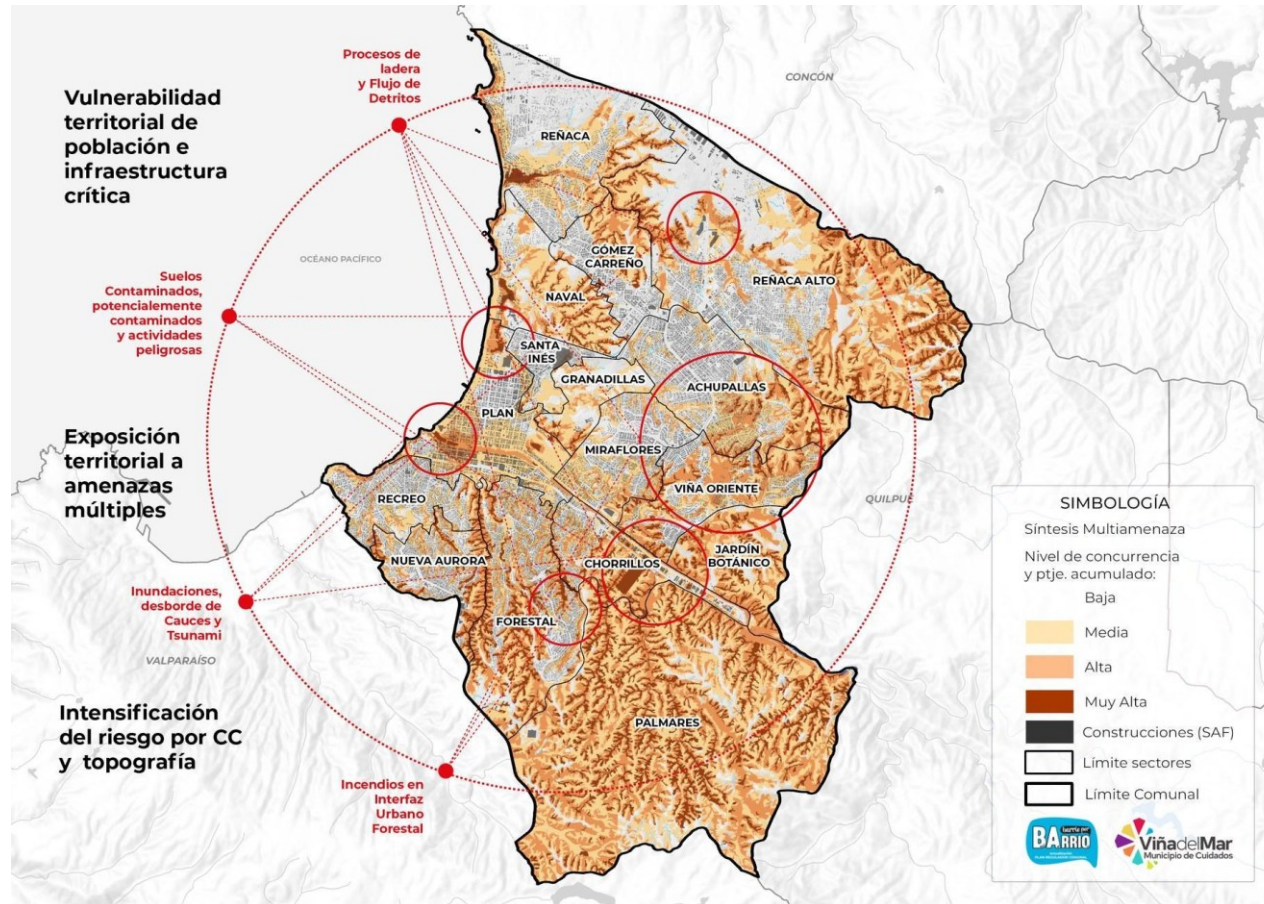
Figura 3.4: Desigualdad territorial: vulnerabilidad, informalidad y déficit de acceso a bienes públicos urbanos.



Fuente: Diagnóstico Territorial.

El segundo expone la superposición entre la ocupación urbana y los territorios expuestos a amenazas, con énfasis en laderas, quebradas e interfaz urbano-forestal. Permite identificar dónde el crecimiento urbano avanza sobre suelo condicionado por riesgo, que es el punto donde deben concentrarse las decisiones normativas del Plan.

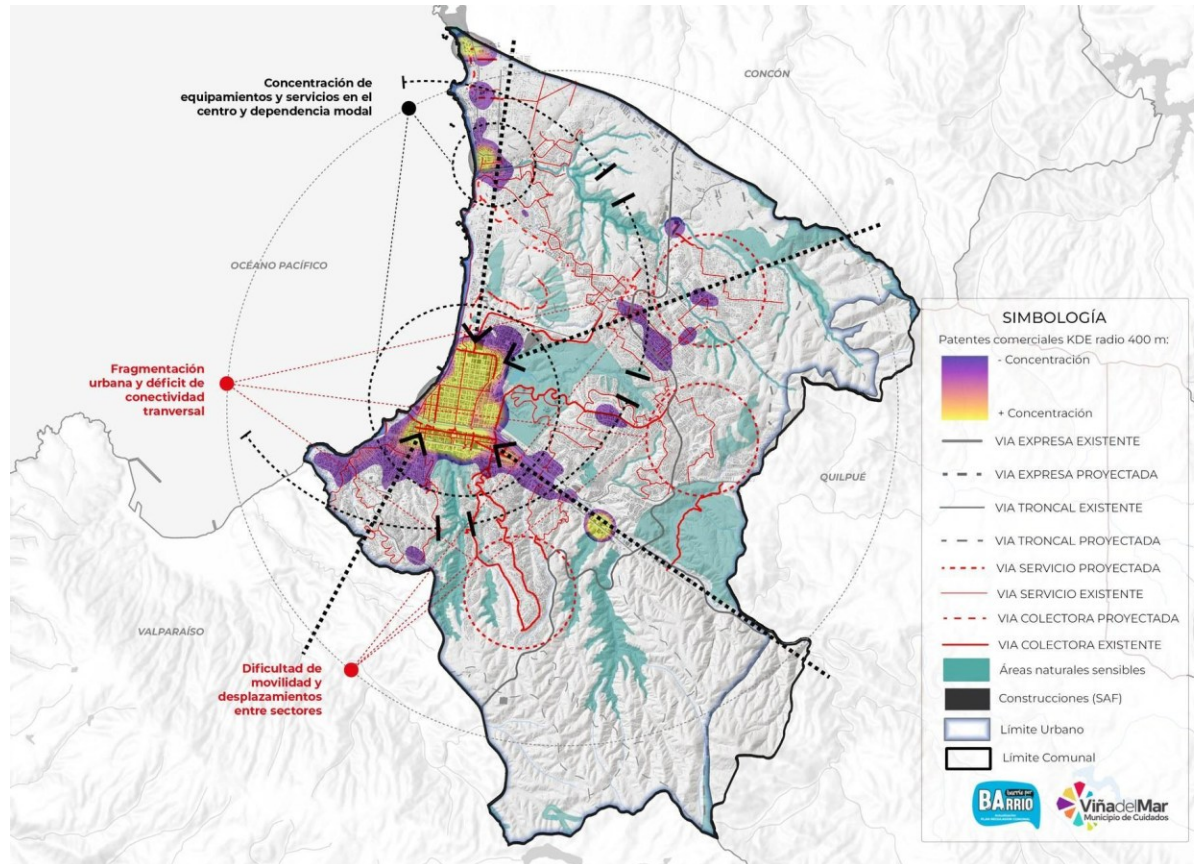
Figura 3.5: Ocupación urbana sobre territorios expuestos a amenazas.



Fuente: Diagnóstico Territorial.

El tercero representa la estructura de centralidades y la red vial estructurante, junto con los sectores que dependen funcionalmente del área central. Permite localizar los déficits de conectividad transversal y los puntos donde la demanda generada en los cerros se incorpora a la vialidad principal.

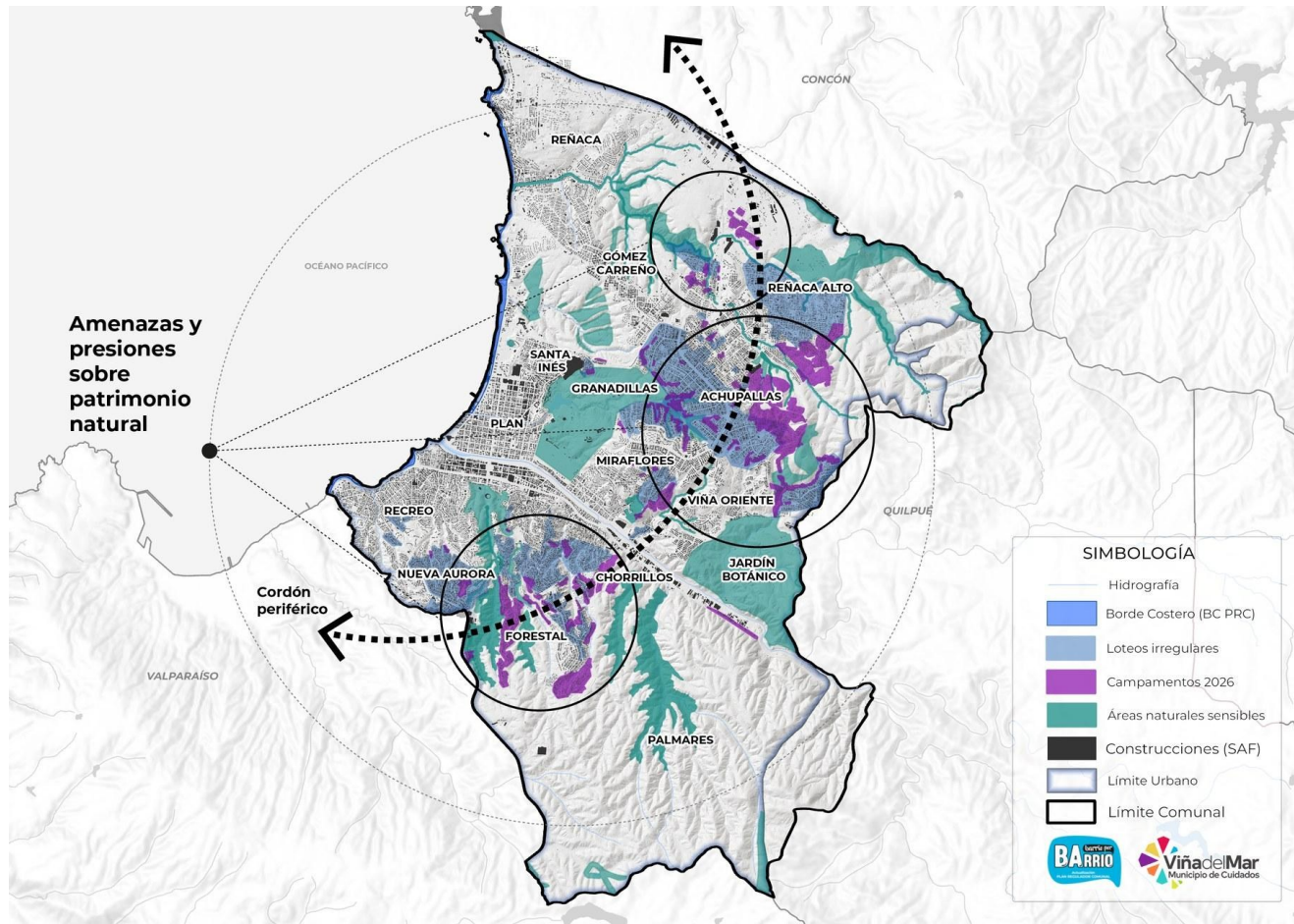
Figura 3.6: Estructura de centralidades, red vial estructurante y dependencia funcional de los sectores periféricos.



Fuente: Diagnóstico Territorial.

El cuarto identifica los elementos del patrimonio natural de la comuna, incluidas las áreas de valor natural con reconocimiento oficial, la red de quebradas y esteros y la cobertura de bosque nativo, junto con las presiones urbanas que hoy inciden sobre ellos.

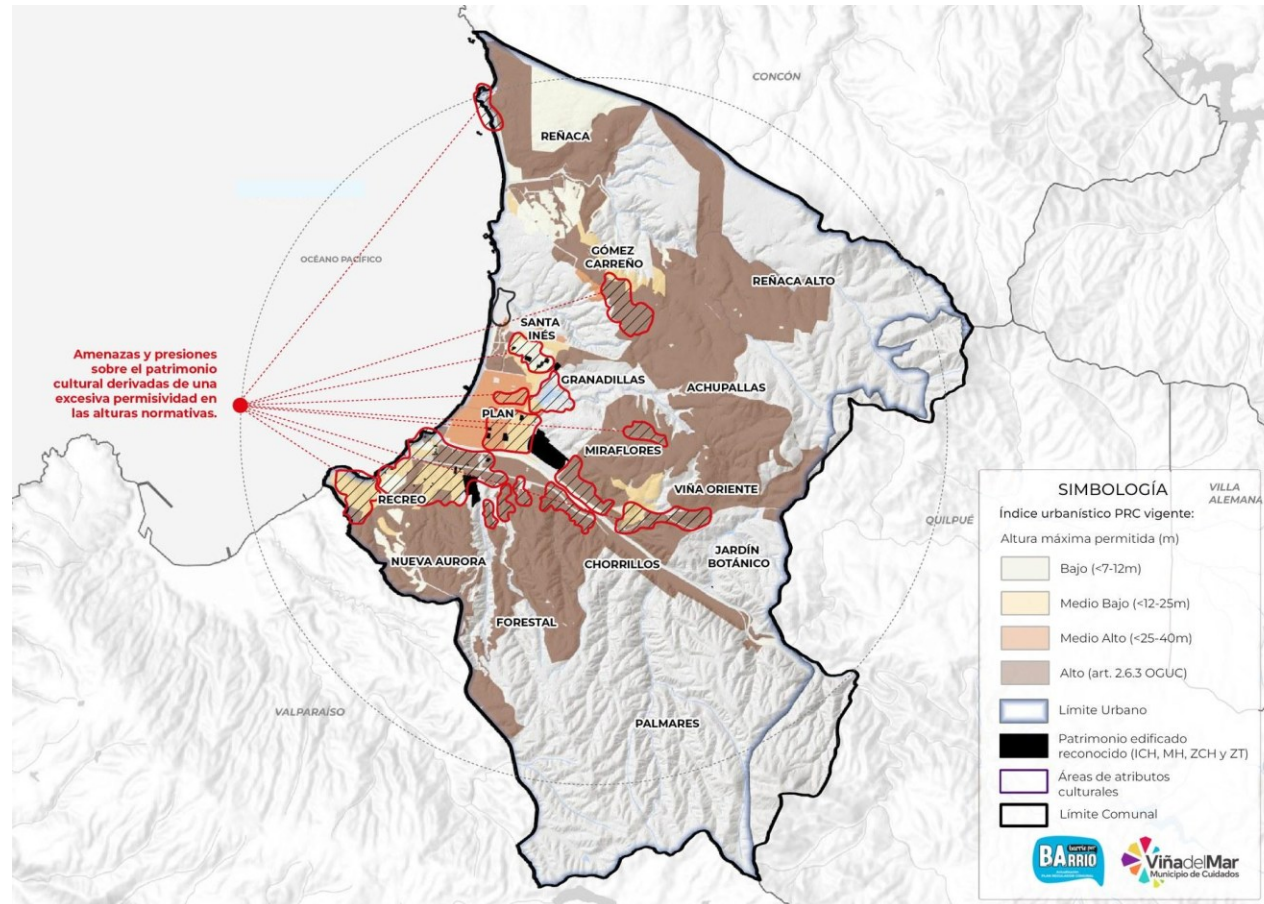
Figura 3.7: Patrimonio natural: áreas de valor natural, red de quebradas y esteros y cobertura de bosque nativo.



Fuente: Diagnóstico Territorial.

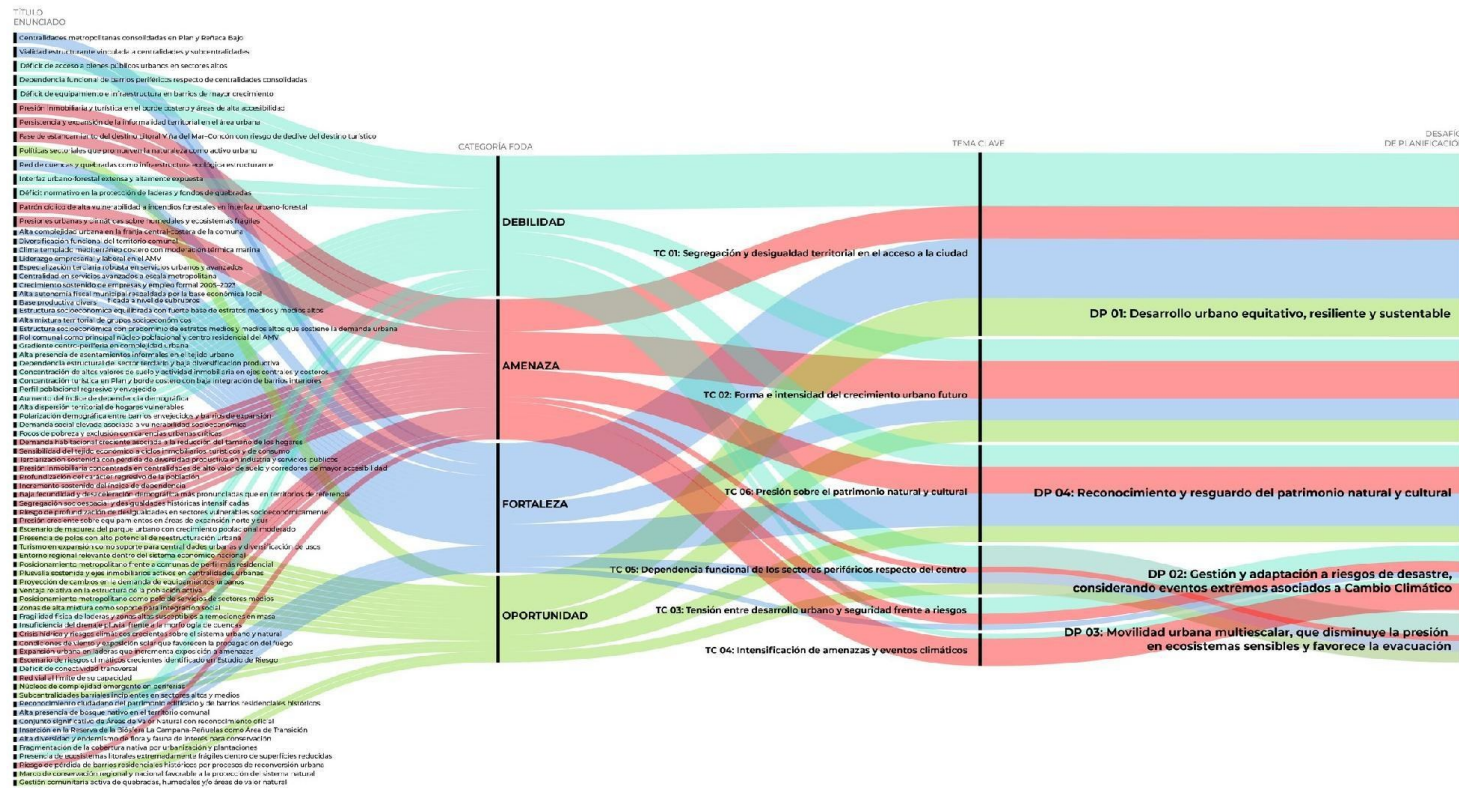
El quinto identifica los elementos del patrimonio cultural y edificado, incluidos los inmuebles y zonas de conservación histórica vigentes y los barrios residenciales históricos reconocidos por el diagnóstico comunitario y el estudio de patrimonio en curso, junto a la permisividad normativa en cuanto a las alturas del instrumento vigente.

Figura 3.8: Patrimonio cultural y edificado reconocido, con la altura permitida por el instrumento vigente.



Fuente: Diagnóstico Territorial.

Figura 3.9: Trazabilidad entre los enunciados del análisis FODA, los temas clave y los desafíos de planificación.



Fuente: Diagnóstico Territorial

3.5 Condicionantes y margen efectivo de la planificación

Las disposiciones vigentes de nivel metropolitano y local delimitan el espacio real de decisión de actualización, y lo hacen de cuatro maneras. La primera es la sustracción explícita de suelo por las áreas no edificables y las áreas de restricción. La segunda es el compromiso de suelo para conservación, que corresponde a los santuarios de la naturaleza, las áreas de protección de recursos de valor natural, los humedales urbanos y el sistema de áreas verdes y parques intercomunales. La tercera es el compromiso de suelo por vialidad estructurante, cuyas declaratorias de utilidad pública, de nivel metropolitano, el instrumento comunal debe reconocer.

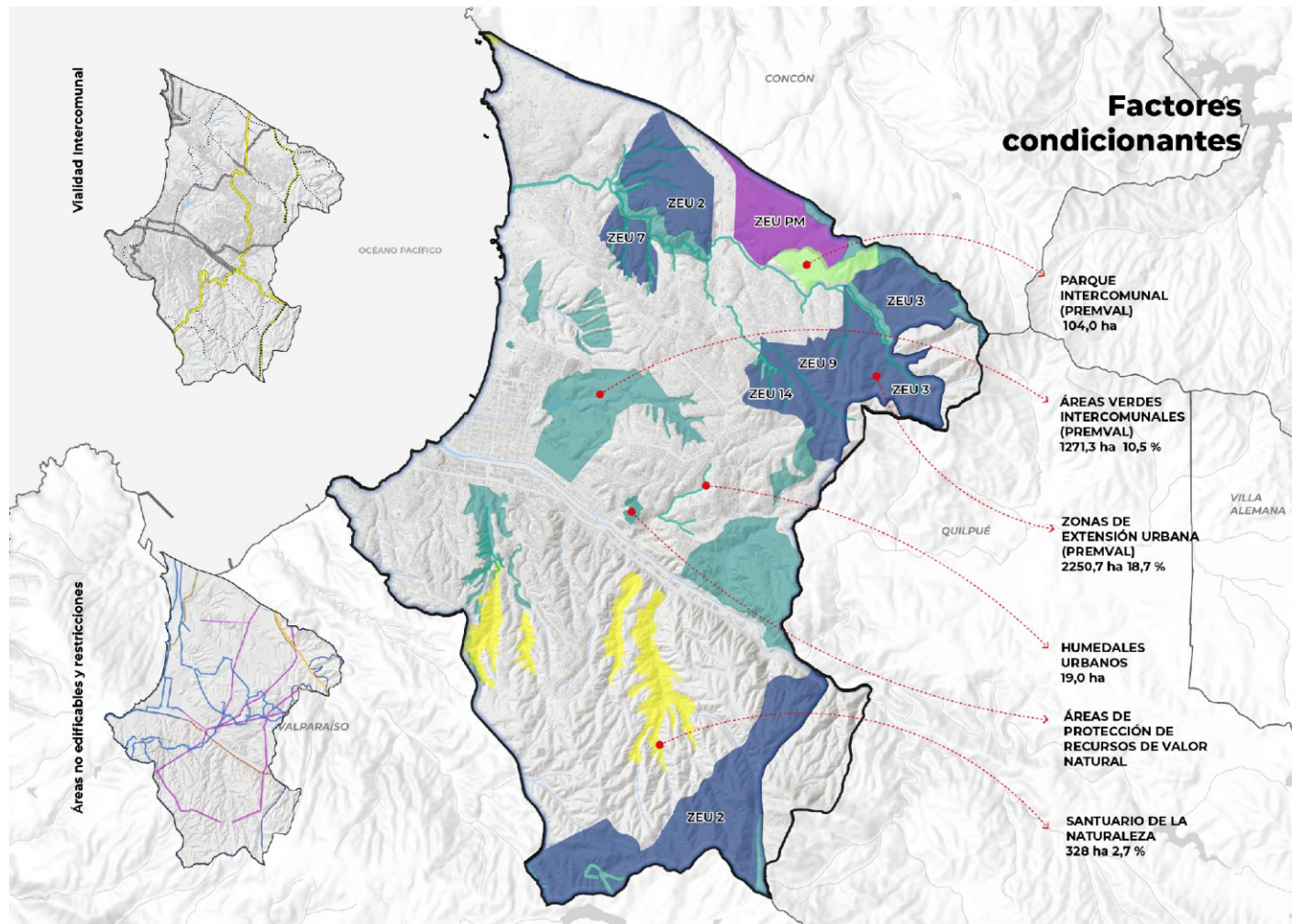
La cuarta es de naturaleza distinta, debido a que no resta suelo sino que utiliza una facultad que el instrumento comunal hoy no ejerce. Las Zonas de Extensión Urbana (ZEU) definidas por el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso, cuya localización y denominación muestra la figura de condicionantes de este apartado, abarcan 2.250,7 hectáreas, equivalentes al 18,7% del territorio comunal, y sus disposiciones tienen carácter supletorio: rigen mientras el Plan Regulador Comunal no las regule y, conforme al propio instrumento metropolitano, no son imperativas para la planificación comunal. La ZEU 9 admite 480 habitantes por hectárea, con altura determinada por la aplicación de rasantes, y la ZEU 7 admite 280; sin embargo, esos sectores de borde carecen hoy de conectividad estructurante y de urbanización efectiva, de modo que la densidad que la norma supletoria habilita no se corresponde con su capacidad real de soporte. Si la actualización incorpora estas zonas a su regulación, puede sustituir la norma supletoria por una propia, considerando el límite de la densidad bruta máxima que el instrumento metropolitano fija para Viña del Mar, de 2.500 habitantes por hectárea. Distinto es el caso de la zona productiva molesta de Reñaca Alto Norte, cuya norma es de nivel intercomunal y no supletoria, y que solo admite actividades productivas molestas.

Tabla 3.2: Zonas de Extensión Urbana y parámetros del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso.

Zona	Localización	Densidad bruta máxima	Altura máxima
ZEU 2	2 sectores. Reñaca Alto y Palmares.	80 hab/ha	14 m
ZEU 3	Reñaca Alto	85 hab/ha	15 m
ZEU 7	Gómez Carreño	280 hab/ha	12 m o 4 pisos
ZEU 9	Achupallas Oriente y Reñaca Alto	480 hab/ha	Según rasantes
ZEU PM	Reñaca Alto Norte	No aplica	Según rasantes
ZEU 14	Achupallas Oriente, contigua a la ZEU 9 (Parque Los Pensamientos)	No establece (solo equipamiento de salud, actividad cementerio)	No establece

Fuente: Elaboración propia con base en la Ordenanza del PREMVAL.

Figura 3.10: Factores condicionantes del territorio.



Fuente: Diagnóstico Territorial.

3.6 Proyecciones y demandas al horizonte del Plan

El escenario de planificación no corresponde a un crecimiento demográfico significativo, sino a una recomposición de la demanda. Al horizonte 2035, el Diagnóstico proyecta un aumento de los hogares del 27% respecto de 2017, hasta 158.268, por la reducción del tamaño medio del hogar, junto con un envejecimiento sostenido de la población y un déficit habitacional que hoy alcanza 8.884 requerimientos de nuevas viviendas (apartado 3.2). Esa demanda se expresa en viviendas de menor tamaño, en equipamiento de proximidad y en acceso a servicios cerca de la vivienda, más que en una necesidad de nuevo suelo urbano. Por eso, a la escala de la Imagen Objetivo, las alternativas se comparan según dónde y con qué intensidad habilitan suelo, y no mediante un estudio de cabida, propio del Anteproyecto. Esa comparación se presenta en el capítulo 8.

3.7 Fundamentos ambientales

La Imagen Objetivo se desarrolla en sincronía con la Evaluación Ambiental Estratégica del Plan, conforme a la Ley N° 19.300 y al Decreto Supremo N° 32 de 2015 del Ministerio del Medio Ambiente. De ese proceso provienen los objetivos ambientales estratégicos y los criterios de desarrollo sustentable que se presentan en el apartado 4.3, y respecto de los cuales las alternativas de estructuración deben ser evaluadas.

3.8 La participación ciudadana en el diagnóstico

El proceso de participación temprana de la etapa de diagnóstico sistematizó 3.817 propuestas de acción, elaboradas por 560 participantes en 58 mesas de trabajo, durante el desarrollo de 17 talleres: catorce territoriales y tres con públicos prioritarios, esto es, niñas, niños y adolescentes, mujeres, y personas en situación de discapacidad. Las propuestas de acción se concentraron en edificación en la ciudad (35,5%) y en medio ambiente y cuidado de los espacios naturales (29,0%), seguidas de equipamientos, y las propuestas de restricciones y limitaciones se orientaron principalmente a la altura de edificación. En materia de patrimonio edificado, el 73,9% de los atributos identificados correspondió a barrios residenciales históricos.

Las prioridades ciudadanas coinciden con los enunciados de mayor puntaje de la valoración técnica, lo que otorga respaldo social y técnico a los temas clave sobre los que se construye esta propuesta de Imagen Objetivo.

4 VISION DE DESARROLLO Y OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN

Este capítulo enuncia la ciudad que se proyecta y los propósitos que el Plan debe alcanzar. Los objetivos de planificación se distinguen de los desafíos del capítulo anterior, en tanto enuncian problemas o valores territoriales, mientras los objetivos enuncian lo que el Plan hará respecto de ellos.

4.1 Visión de desarrollo

La visión de desarrollo responde a la pregunta sobre qué ciudad se proyecta hacia el futuro, y orienta el conjunto de la propuesta, considerando íntegramente todo el proceso llevado a cabo hasta este punto.

Visión de desarrollo

Una Viña del Mar equitativa, resiliente y sostenible, que reduzca las brechas territoriales identificadas entre el centro consolidado y la periferia, y que mejore la calidad de vida en sus barrios, integrando socialmente a los sectores que hoy presentan mayor dependencia funcional, déficit de equipamiento y exposición a vulnerabilidad socioeconómica.

Una ciudad que integre la adaptación al riesgo de desastres y al cambio climático como variable estructural de su planificación, incorporando los criterios normativos necesarios para proteger a la población y la infraestructura crítica frente a las amenazas identificadas.

Una comuna de movilidad multiescalar eficiente y sustentable, que facilite la evacuación de la población expuesta a riesgo y que reduzca la presión de la conectividad vial sobre los ecosistemas sensibles del territorio.

Y una comuna que resguarde su patrimonio natural y cultural, fortaleciendo la identidad que ha llevado a Viña del Mar a ser reconocida como «Ciudad Jardín», y potenciando los servicios ecosistémicos que dicho patrimonio presta a la comunidad, como base del desarrollo futuro de la comuna.

4.2 Objetivos de Planificación

Los objetivos de planificación traducen la visión de desarrollo en propósitos verificables y constituyen los objetivos generales del Plan para los efectos del artículo 2.1.5 de la Ordenanza General. Son ocho, y cada uno se vincula con el Desafío de Planificación del que deriva. Los objetivos de planificación, los objetivos ambientales y los criterios de desarrollo sustentable se revisaron en el Taller de Formulación de Alternativas de Estructuración del Territorio, de junio de 2026, que les introdujo ajustes menores; aquí se presentan en su versión final.

Tabla 4.1: Objetivos de planificación y desafío asociado.

Nº	Objetivo de planificación	Desafío
1	Orientar un desarrollo urbano resiliente, equitativo e integrado socialmente, compatible con su rol metropolitano y vocación turística.	DP 01
2	Propiciar la consolidación de barrios en sectores del área pericentral.	DP 01
3	Reconocer e integrar las amenazas naturales, climáticas y antrópicas al desarrollo urbano de Viña del Mar.	DP 02
4	Reconocer el patrimonio cultural, valorando la diversidad y resguardando sus atributos e identidad local.	DP 04
5	Fortalecer el sistema de conectividad para aumentar su eficiencia, reconociendo las condicionantes del territorio, a escala intracomunal e intercomunal.	DP 03
6	Promover una movilidad urbana eficiente y sustentable que mejore la accesibilidad.	DP 03
7	Fortalecer la diversidad económica de la comuna y propiciar su compatibilidad con su contexto territorial.	DP 01
8	Resguardar el patrimonio natural y potenciar sus servicios ecosistémicos.	DP 04

Fuente: Elaboración propia.

4.3 Objetivos Ambientales Estratégicos y Criterios de Desarrollo Sustentable

En el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica, se definieron cuatro objetivos ambientales estratégicos:

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 riesgo y criterios de planificación tales como infraestructura verde, intensidad de ocupación, distanciamientos o evacuación.
2. Disminuir y mitigar las externalidades negativas asociadas al desarrollo urbano y a la actividad productiva, relacionadas con la congestión vehicular y con la contaminación o afectación de recursos naturales, estableciendo nuevas centralidades y subcentralidades, 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 caracterizadas por la red hídrica, las quebradas, el borde costero y los corredores ecológicos, así como los atributos paisajísticos que estas aportan a la ciudad, definiendo un sistema de áreas verdes funcional y criterios de planificación vinculados a usos de suelo, intensidad de ocupación o distanciamientos.
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 zonas de conservación histórica.

Junto a estos objetivos, el proceso definió seis criterios de desarrollo sustentable. Los objetivos indican qué se busca lograr en materia ambiental; los criterios, en cambio, son reglas de sustentabilidad que sirven de marco de referencia para formular las alternativas y para elegir entre ellas. El Reglamento de

la Evaluación Ambiental Estratégica los define como aquellos que permiten identificar la opción de desarrollo más coherente con los objetivos de planificación y ambientales del instrumento (artículo 4, letra c).

Tabla 4.2: Criterios de desarrollo sustentable.

N°	Criterio de desarrollo sustentable
1	Adaptación y resiliencia ante riesgos naturales, climáticos y antrópicos.
2	Equidad territorial e integración socioespacial.
3	Reconocimiento y valoración del patrimonio construido, el diseño urbano fundacional y los barrios tradicionales.
4	Resguardo de las áreas de valor natural y consolidación de la infraestructura verde.
5	Consolidación urbana funcional con fortalecimiento de barrios.
6	Diversificación económica y productiva que contribuye a mitigar sus ext

Fuente: Elaboración propia con base en la Evaluación Ambiental Estratégica.

5 CÓMO SE LEEN LAS ALTERNATIVAS: COMPONENTES Y PREMISAS COMUNES

Las alternativas de estructuración se construyen a partir de un número acotado de componentes que resultan del proceso de identificación de temas clave, desafíos y herramientas normativas asociadas. Estos componentes permiten formular, comparar y evaluar las alternativas de manera sistemática, en lugar de plantearlas como propuestas generales para el ámbito de planificación. Este capítulo entrega la clave para leer las alternativas: explica cómo se superponen sus componentes, qué define cada uno y qué significa cada categoría de sus planos, y enuncia las premisas comunes a todas ellas.

5.1 Qué es una alternativa de estructuración y cómo se lee

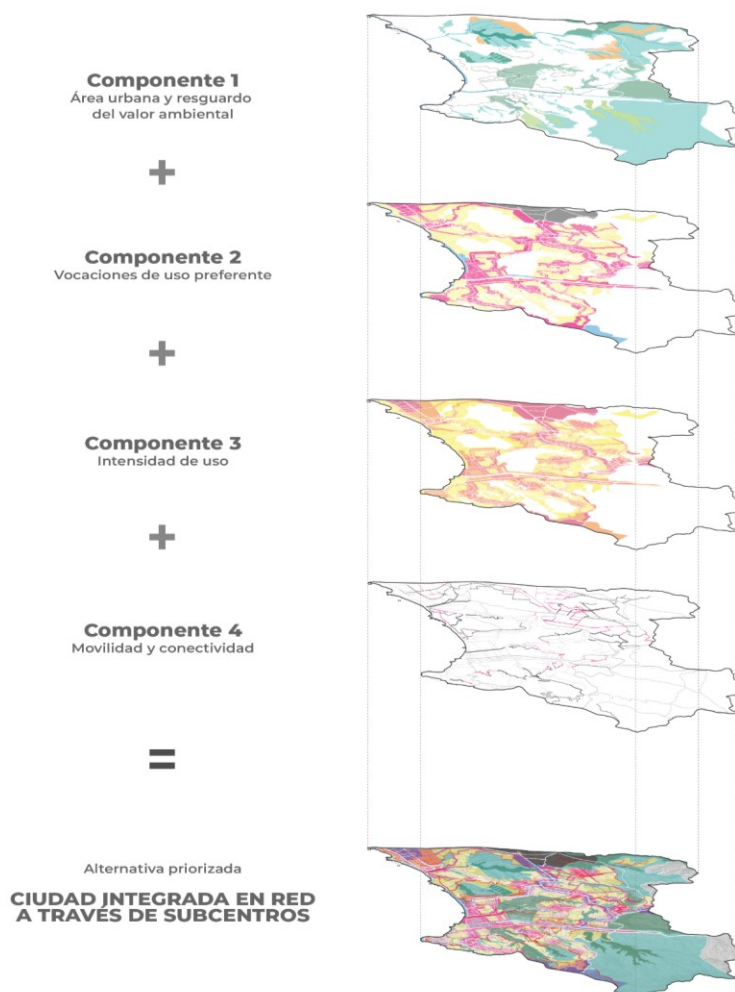
Una alternativa de estructuración es una forma posible de ordenar el territorio para materializar la visión de desarrollo y cumplir los objetivos del Plan. No es una propuesta de detalle, sino un modelo de organización de la ciudad, expresado a través de un conjunto acotado de componentes. Las alternativas no representan una opción adecuada frente a una inadecuada, sino caminos distintos y viables para resolver los mismos desafíos de planificación y ambientales.

La Imagen Objetivo propuesta corresponde al resultado de la evaluación de tres alternativas, identificadas en un orden priorizado que evidencia cuál ha tenido mejor evaluación. Durante la consulta, la comunidad puede pronunciarse sobre él, y el Concejo Municipal, al acordar los términos en que se elaborará el Anteproyecto, podrá mantener la alternativa priorizada sin cambios, incorporar aspectos de otra alternativa u optar por una combinación de ellas, según sea pertinente.

Cada alternativa se expresa en cuatro planos, uno por componente, y cada plano responde a una pregunta distinta: qué parte del territorio se habilita para edificar y qué se resguarda; qué usos se privilegian en cada lugar; con qué intensidad se ocupa el suelo; y cómo se conectan las distintas partes de la comuna. Superpuestos, los cuatro planos forman el plano de síntesis, que expresa la alternativa completa (Figura 5.1).

En el plano de síntesis, cada sector queda definido por la combinación de una vocación de uso y una intensidad, por ejemplo, vocación mixta de intensidad alta o vocación preferentemente residencial de intensidad baja, sobre la base del área urbana y del resguardo que fija el componente 1 y con la red de movilidad del componente 4. Para leer una alternativa conviene, por lo tanto, mirar primero cada componente por separado y luego su combinación en la síntesis. Como se señaló en el apartado 1.1, los planos se leen por sectores y no predio a predio.

Figura 5.1: Superposición de los cuatro componentes en el plano de síntesis de una alternativa.



Fuente: Elaboración propia.

5.2 Qué indica cada componente

Durante el proceso de formulación de las alternativas se establecieron cuatro componentes como herramienta de diseño, los cuales corresponden a los elementos con que el Manual sobre contenidos y procedimientos para la aplicación de la Evaluación Ambiental (Circular DDU 430) indica describir las opciones de desarrollo de un plan regulador comunal (Tabla 5.3-1 del Manual): la definición del área urbana y el sistema de áreas verdes, la zonificación o distribución de usos de suelo preferentes, la zonificación de la intensidad de ocupación y el sistema de movilidad urbana. Las áreas restringidas o condicionadas al desarrollo urbano, que el Manual agrega a esa lista, se abordan en el componente 1 y en las premisas comunes (apartado 5.4). Son los mismos cuatro con que se trabajó en la participación ciudadana de la etapa, lo que asegura la trazabilidad entre lo discutido con la comunidad y lo que este documento propone.

Tabla 5.1: Componentes de estructuración del territorio.

Componente	Qué indica	Categorías
1. Área urbana y resguardo del valor ambiental	El área que el Plan habilita para edificar dentro del límite urbano vigente: comprende el área que hoy regula el Plan y la parte de las Zonas de Extensión Urbana que se incorpora con normas que permiten edificar. El resto de esas zonas, hoy regidas por norma supletoria, también se incorpora a la regulación comunal, pero con normas de resguardo. Define, también, las áreas de resguardo natural que, tanto por su valor natural y/o por su exposición a amenazas, se buscan preservar (principales quebradas, laderas, esteros). Y, por último, el tratamiento de los atributos culturales.	Área urbana proyectada; resguardo natural intercomunal; resguardo natural comunal; protección legal; borde costero; atributos culturales; área rural.
2. Vocaciones de uso preferente	Los usos y actividades que se privilegian en cada parte del territorio, junto con la organización del sistema de centralidades.	Vocación mixta, con subcentros intercomunales, comunales y barriales; vocación preferentemente residencial; vocación preferentemente de equipamiento; actividades productivas.
3. Intensidad de uso	Dónde se concentrarán las mayores cargas de uso y ocupación del suelo, mediante cuatro categorías asociadas a rangos de altura de edificación, que el Anteproyecto traducirá en normas urbanísticas específicas.	Intensidad baja (1 a 5 pisos), media (6 a 8 pisos), media-alta (9 a 12 pisos) y alta (13 a 16 pisos).
4. Movilidad y conectividad estructurante	La red vial estructurante comunal y su jerarquía: reconoce las vías del instrumento metropolitano, toma como referencia la vialidad existente de la comuna y propone ejes de conectividad que articulan los barrios entre sí y con las centralidades, incluidos los de conectividad sustentable.	Vías PREMVAL existentes; vías PREMVAL proyectadas; vialidad existente; eje de conectividad existente; eje de conectividad proyectado; eje de conectividad sustentable existente; eje de conectividad sustentable proyectado.

Fuente: Elaboración propia.

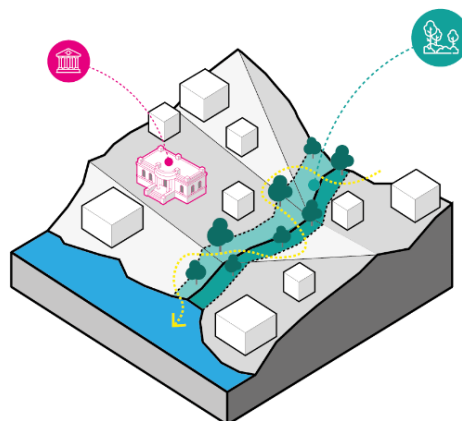
5.2.1 Componente 1: área urbana y resguardo del valor ambiental

Este componente distingue el Área Urbana Proyectada, que corresponde a las partes de las Zonas de Extensión Urbana a las que el Plan asigna normas que permiten edificar, reconociendo las ocupaciones existentes y ordenando el desarrollo futuro; las áreas verdes del instrumento metropolitano (áreas verdes, áreas protegidas y parques intercomunales), que se reconocen sin modificar su alcance; las Áreas de Resguardo Natural, destinadas a preservar valores ecosistémicos y a contener la expansión sobre territorios frágiles, que incluyen el resto de las Zonas de Extensión Urbana, al que el Plan asigna normas de resguardo; y el Área Rural. Incorpora asimismo las Áreas de Atributos Culturales.

Este componente no modifica el límite urbano, que separa el territorio urbano del rural. Lo que decide es qué parte del territorio urbano queda habilitada para edificar y con qué condiciones. Las Zonas de Extensión Urbana se rigen hoy por normas supletorias del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (apartado 3.5); la actualización las incorpora a la regulación comunal y reemplaza esa norma supletoria por normas acordes con las decisiones de planificación. Dentro de ellas, distingue el suelo estratégico que se habilita para acoger crecimiento de manera planificada (Área Urbana Proyectada) del que se

resguarda por su valor natural o por su exposición a amenazas. En otras palabras, el Plan no suma suelo urbano, sino que define dónde y cómo aprovechar parte del que ya está disponible. En la etapa de Anteproyecto se diferenciarán el uso de suelo específico y las eventuales declaratorias de utilidad pública en calidad de parque que correspondan y se ajusten a la propuesta.3.5

Figura 5.2: Esquema del componente 1: área urbana y resguardo del valor ambiental.



Fuente: Elaboración propia.

5.2.2 Componente 2: vocaciones de uso preferente

Las vocaciones de uso expresan el conjunto de actividades que se privilegian en cada sector y constituyen una primera aproximación a las normas de uso de suelo, que el Anteproyecto determinará como usos permitidos o prohibidos dentro de los seis tipos de uso que reconoce la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones: residencial, equipamiento, actividades productivas, infraestructura, espacio público y área verde, junto con sus distintas clases. El componente organiza el territorio en vocaciones mixtas de escala barrial, comunal e intercomunal, que corresponden al sistema de centralidades; en vocación preferentemente residencial; en vocación preferentemente de equipamiento; y en áreas de actividades productivas.

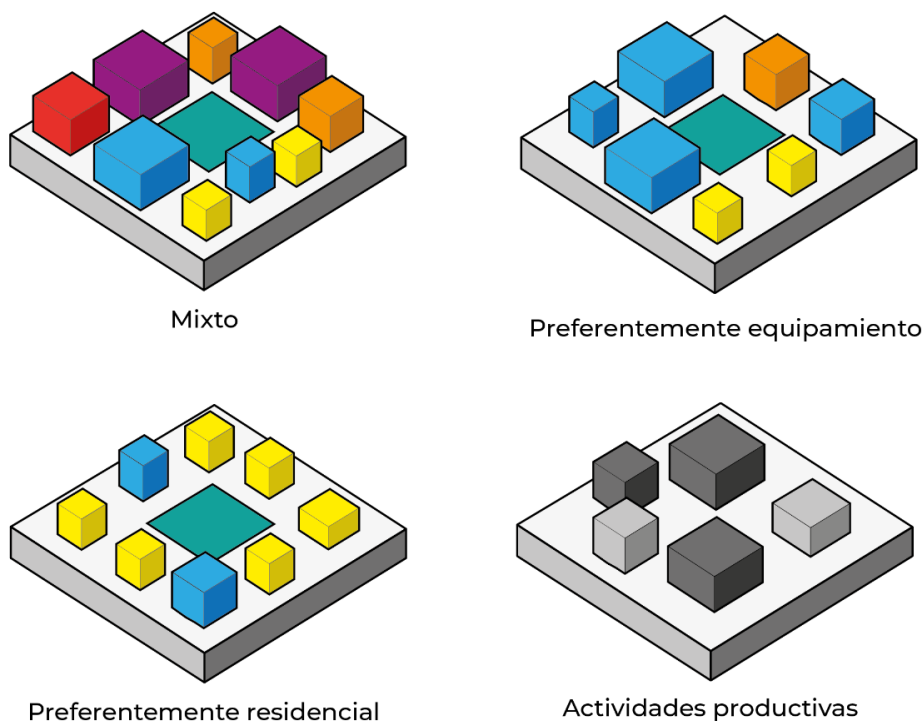
La mixtura se gradúa según la escala de equipamiento que admite cada sector, y esa escala es acorde también a la categoría de la vía que enfrentan o están cercanos sus predios (en la mayoría de casos). Según la Ordenanza General, el equipamiento mayor requiere vías expresas o troncales, y el mediano, vías colectoras o de mayor jerarquía. Por ello, la mixtura intercomunal se asocia a la vialidad estructurante de mayor jerarquía y, donde la vía no ofrece ese soporte, se reduce a escala comunal o barrial. Las escalas son acumulativas, de forma que la intercomunal incluye lo propio de la comunal y la barrial, y en las tres se admite el uso residencial. La mixtura habilita otros usos junto a la vivienda, pero no los obliga. En la Imagen Objetivo esto se plantea a modo de lineamiento general o intención; los destinos y su combinación se definirán en el Anteproyecto.

Las centralidades se clasifican, además, según la función que cumplen y el público al que sirven. Una centralidad intercomunal reúne actividades y equipamientos de una escala capaz de atender también a los habitantes de las comunas vecinas, para que puedan resolver sus necesidades sin recorrer la

ciudad hasta su centro principal; por eso tiende a ubicarse en las puertas de acceso a la comuna, donde puede captar esos viajes. Una centralidad comunal sirve a la comuna y a varios sectores a la vez, con una escala acorde a esa función. Una centralidad barrial concentra equipamientos y servicios de proximidad para el propio sector en que se emplaza, a escala del barrio. La clasificación no depende solo del tamaño: responde a las actividades que se reconocen o que se busca reconocer en cada lugar y al origen principal de quienes acuden a ellas, y en los tres niveles la escala se ajusta a la vialidad existente que las sirve.

La diferencia entre las alternativas no radica en ese catálogo de posibilidades, que es común, sino en la localización y jerarquía que se asignan a las centralidades.

Figura 5.3: Esquema del componente 2: vocaciones de uso preferente y escalas de mixtura.



Fuente: Elaboración propia.

5.2.3 Componente 3: intensidad de uso

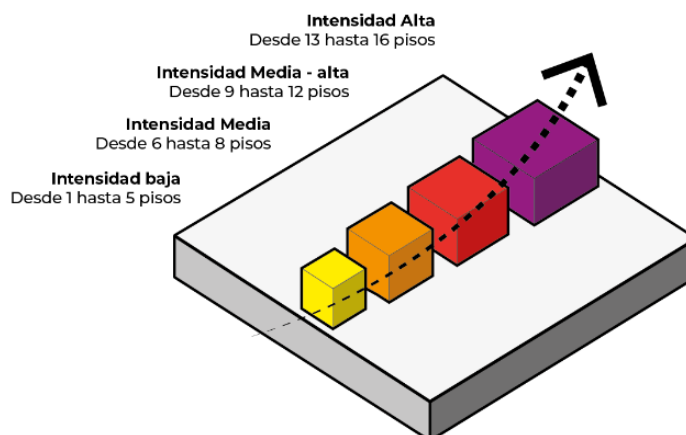
La intensidad de uso expresa cuánto se usa y se ocupa el suelo en cada sector, es decir, cuánta edificación, cuántas viviendas y cuántas actividades puede acoger en relación con su superficie. En la Imagen Objetivo indica dónde se concentrarán, a futuro, las mayores cargas y mixturas de uso y ocupación del suelo, mediante cuatro categorías: alta, media-alta, media y baja. Para que cada categoría se entienda con claridad, este documento la asocia a un rango de altura de edificación, expresado en número de pisos: baja, de 1 a 5 pisos; media, de 6 a 8 pisos; media-alta, de 9 a 12 pisos; y alta, de 13 a 16 pisos. La Ley General de Urbanismo y Construcciones permite plantear los términos en que se elaborará el Anteproyecto por medio de rangos de las principales normas urbanísticas (artículo

28 octies), y la Circular DDU 481 recomienda hacerlo; la Circular DDU 430, por su parte, pide describir las alternativas mediante la zonificación de la intensidad de ocupación.

Cada rango acota la altura máxima que el Anteproyecto fijará en las zonas de esa categoría: por ejemplo, en un sector de intensidad media, la altura máxima permitida quedará entre 6 y 8 pisos, según su capacidad de soporte, su exposición a amenazas y su valor patrimonial. La altura es la norma que se expresa en rango por ser la más fácil de reconocer en el territorio; las demás normas que definen la intensidad (densidad, coeficiente de constructibilidad, coeficiente de ocupación de suelo y superficie de subdivisión predial mínima) se fijarán en el Anteproyecto en coherencia con cada rango y con la densidad bruta máxima de 2.500 habitantes por hectárea que el instrumento metropolitano establece para la comuna.

La propuesta no busca aumentar de manera generalizada lo que el instrumento vigente ya permite, sino distribuir las cargas de uso y ocupación en forma planificada. Hoy el 58% de la superficie que regula el Plan no tiene altura máxima expresa y queda sujeta solo a rasantes; con los rangos propuestos, todo el suelo con condiciones de edificación tendrá un límite de altura. El capítulo 11 expone, para cada componente, en qué cambia esa distribución respecto de la norma vigente.

Figura 5.4: Esquema del componente 3: intensidad de uso y rangos de altura.



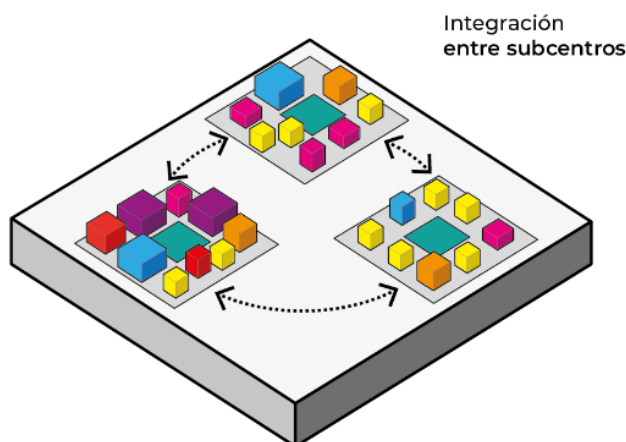
Fuente: Elaboración propia.

5.2.4 Componente 4: movilidad y conectividad estructurante

Este componente define la red vial estructurante comunal, es decir, el conjunto de vías existentes o proyectadas que, por su especial importancia para el desarrollo de la ciudad, debe definir el Plan (Ordenanza General, artículo 1.1.2). Se organiza en tres niveles. El primero corresponde a las vías expresas y troncales del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL), existentes y proyectadas, que el Plan reconoce sin alterarlas, porque su definición corresponde al nivel metropolitano. El segundo es la vialidad existente: el conjunto de calles, avenidas y pasajes que hoy conforman la red de la comuna, según el catastro municipal, que se muestra como base de referencia sobre la cual se organizan las propuestas. El tercero son los ejes de conectividad, vías que el Plan

propone incorporar a su red estructurante para unir los sectores y las centralidades entre sí. Los ejes existentes son vías ya abiertas al uso público, cuyo ancho y características podrán ajustarse en el Anteproyecto; los proyectados son conexiones nuevas. Una parte de ellos son ejes de conectividad sustentable, a los que el Plan asignará un ancho suficiente para dar prioridad a la movilidad activa, a pie y/o en bicicleta, y al transporte público, integrados al espacio público y a las áreas verdes. En la etapa de Anteproyecto, el Plan fija el trazado, el ancho y la categoría de cada vía; el diseño de su perfil (aceras, ciclovías, arborización) se concreta después mediante proyectos, como los del plan comunal de inversiones en infraestructura de movilidad y espacio público (Ley General de Urbanismo y Construcciones, artículo 176). Distinguir lo existente de lo proyectado permite anticipar qué trazados implicarían nuevas declaratorias de utilidad pública: las conexiones nuevas y los ensanches de vías existentes, salvo en los terrenos que ya son bienes nacionales de uso público (artículo 59 de la misma ley). Sin perjuicio de lo anterior, en la etapa de Anteproyecto se podrán agregar o ajustar declaratorias de utilidad pública que requieran un mayor nivel de detalle. El Plan, por sus facultades, no establece vías de evacuación, que responden a instrumentos de gestión propios de cada amenaza; sin embargo, la mayor continuidad y redundancia de la red que el componente persigue favorece también la evacuación, y así puede considerarlo la Evaluación Ambiental Estratégica.

Figura 5.5: Esquema del componente 4: movilidad y conectividad estructurante.



Fuente: Elaboración propia.

5.3 Qué significa cada categoría dentro del componente

Las tablas siguientes explican qué significa cada categoría de los planos, componente por componente. Las categorías son las mismas en las tres alternativas; lo que cambia entre ellas es dónde se ubica cada una y cuánta superficie ocupa.

Tabla 5.2: Categorías del componente 1, área urbana y resguardo del valor ambiental.

Categoría	Qué significa
Área urbana proyectada	Parte de las Zonas de Extensión Urbana que el Plan habilita para edificar, con normas acordes a su contexto. Reemplaza la norma supletoria del instrumento metropolitano.

Categoría	Qué significa
Resguardo natural intercomunal	Áreas verdes y parque intercomunal que fija el instrumento metropolitano. El Plan las reconoce sin modificar su alcance.
Resguardo natural comunal	Áreas que el Plan propone resguardar por su valor natural o por su exposición a amenazas, como las principales quebradas, laderas y esteros y el resto de las Zonas de Extensión Urbana, con uso de área verde o norma que habilita mucha menor carga de uso.
Protección legal	Áreas con protección oficial vigente: santuarios de la naturaleza, áreas de protección de recursos de valor natural y humedales urbanos declarados. El Plan las reconoce.
Borde costero	Franja costera relevada como pieza ambiental y de esparcimiento, con espacio público, equipamiento acorde y menor exposición permanente de la población al tsunami. Es igual en las tres alternativas.
Atributos culturales	Áreas con valor patrimonial. Su delimitación es la misma en las tres alternativas; cambia la estrategia de resguardo: inmueble a inmueble, por zonas o una combinación de ambas.
Área rural	Territorio fuera del límite urbano, que el Plan no regula.

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 5.3: Categorías del componente 2, vocaciones de uso preferente.

Categoría	Qué significa
Vocación mixta	Sectores donde se busca combinar vivienda con comercio, servicios y equipamientos. Corresponde a las centralidades y a los ejes principales.
Subcentro intercomunal, comunal o barrial	Centralidad de carácter nodal, representada por un círculo, que concentra servicios y equipamientos según el público al que sirve: también a las comunas vecinas, a varios sectores o al propio barrio.
Preferentemente residencial	Predomina la vivienda, sin excluir los equipamientos y servicios compatibles con ella.
Preferentemente equipamiento	Predomina el equipamiento, sin excluir del todo la vivienda. Incluye el borde costero.
Actividades productivas	Áreas destinadas a las actividades productivas de la comuna, como la zona productiva molesta del norte y una parte de El Salto.

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 5.4: Categorías del componente 3, intensidad de uso.

Categoría	Rango de altura	Qué significa
Alta	13 a 16 pisos	La mayor concentración de actividad y edificación, en sectores con buena accesibilidad y soporte vial.
Media-alta	9 a 12 pisos	Concentración intermedia superior; actúa también como transición desde las áreas de intensidad alta.
Media	6 a 8 pisos	Intensidad moderada, propia de ejes barriales y de franjas de transición hacia los barrios.

Categoría	Rango de altura	Qué significa
Baja	1 a 5 pisos	La menor intensidad: barrios residenciales, sectores de ladera o con limitaciones de soporte, equipamiento liviano y borde costero.

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 5.5: Categorías del componente 4, movilidad y conectividad estructurante.

Categoría	Qué significa
Vías PREMVAL existentes	Vías expresas y troncales del instrumento metropolitano que ya están materializadas. El Plan las reconoce sin alterar su trazado.
Vías PREMVAL proyectadas	Vías expresas y troncales que el instrumento metropolitano proyecta y que aún no se materializan. El Plan reconoce su trazado y su faja.
Vialidad existente	Calles, avenidas y pasajes que hoy conforman la red vial de la comuna, según el catastro municipal. Se muestran como base de referencia, por lo que no son parte de la propuesta.
Eje de conectividad existente	Vía materializada que el Plan propone incorporar a su vialidad estructurante, por su función de unir sectores y centralidades. Si el Anteproyecto le fija un ancho mayor que el actual, el ensanche quedará afecto a declaratoria de utilidad pública.
Eje de conectividad proyectado	Conexión nueva que el Plan propone para completar la red. Su faja quedará afecto a declaratoria de utilidad pública, salvo en los terrenos que ya sean bienes nacionales de uso público.
Eje de conectividad sustentable existente	Vía materializada que el Plan propone incorporar a su vialidad estructurante con un ancho que permita dar prioridad a la movilidad activa, a pie y/o en bicicleta, y al transporte público, integrada al espacio público y a las áreas verdes. El Anteproyecto podrá traducirlo en un cambio de ancho o de categoría.
Eje de conectividad sustentable proyectado	Conexión nueva con esa misma prioridad, propuesta para completar la red de movilidad sustentable. Su faja quedará afecto a declaratoria de utilidad pública, salvo en los terrenos que ya sean bienes nacionales de uso público.

Fuente: Elaboración propia.

5.4 Condicionantes del territorio (premisas comunes a todas las alternativas)

Existe un conjunto de definiciones que no se somete a elección entre alternativas, porque corresponde a condicionantes que ya operan sobre el territorio, o a criterios que el instrumento debe aplicar en cualquier escenario. Comprenden el reconocimiento de las áreas con protección oficial vigente (los Santuarios de la Naturaleza Palmar El Salto y Campo Dunar de la Punta de Concón, los humedales urbanos con delimitación aprobada y las áreas de protección de recursos de valor natural Las Petroleras y Laderas de Miraflores, que el instrumento comunal vigente estableció en 2008 y que tienen el carácter de áreas bajo protección oficial); el reconocimiento de las áreas no edificables y de restricción; el reconocimiento de la zonificación y la vialidad de nivel metropolitano; y el criterio de tratamiento del riesgo.

Entre estas premisas se encuentra también la modificación del Plan Regulador Comunal en el sector Reñaca Norte Costa, aprobada por el Decreto Alcaldicio N° 11.932 y publicada en el Diario Oficial el 9 de octubre de 2025, que redujo la intensidad normativa del sector, creó la Zona de Paisaje Dunar y estableció un área de riesgo por remoción en masa. Por tratarse de una decisión reciente y fundada, las tres alternativas la acogen sin cambios. En sus planos aparece simplificada, sin que ello modifique su contenido, y el Anteproyecto reconocerá íntegramente sus zonas, sus normas urbanísticas y su área de riesgo.

5.4.1 Tratamiento del riesgo

Todas las alternativas asumen que las amenazas reconocidas por el Estudio Fundado de Riesgos operan como condicionante de la intensidad de uso y de la localización del crecimiento, y que las áreas de riesgo propiamente tal serán definidas en el Anteproyecto conforme al procedimiento y requisitos que establece la Ordenanza General. Se anticipan aquí las amenazas consideradas y su expresión territorial, de modo que su incorporación posterior no constituya una definición desconocida para la comunidad y acompañe la toma de decisiones en este nivel de detalle.

Este criterio responde a lo que indica la Circular DDU 430 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Circular Ord. N° 180, de 14 de abril de 2020) para las alternativas de un plan regulador comunal: que se describan considerando las áreas restringidas o condicionadas al desarrollo urbano, entre ellas las áreas de riesgo del artículo 2.1.17 de la Ordenanza General, «para los efectos de determinar las delimitaciones de la zonificación del Plan». En esta etapa, esa función la cumplen las amenazas: las alternativas gradúan la intensidad de uso y orientan la localización del crecimiento según la exposición a ellas, las que también se usan como criterio de decisión y de evaluación de las alternativas. El Estudio Fundado de Riesgos elaborado para esta actualización ya entrega una propuesta preliminar de áreas de riesgo; su incorporación a través del artículo 2.1.17, en cambio, exige ponderar estos resultados junto con los de los demás estudios técnicos y con las áreas de restricción del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso, análisis que corresponde a la formulación del Anteproyecto. Por eso la definición de las áreas de riesgo se difiere al Anteproyecto, como uno de los términos para su elaboración. Así se evita imponer de manera extensa un gravamen sobre sectores consolidados sin el análisis de detalle que lo justifique.

Tabla 5.6: Amenazas reconocidas, población expuesta y criterio de tratamiento.

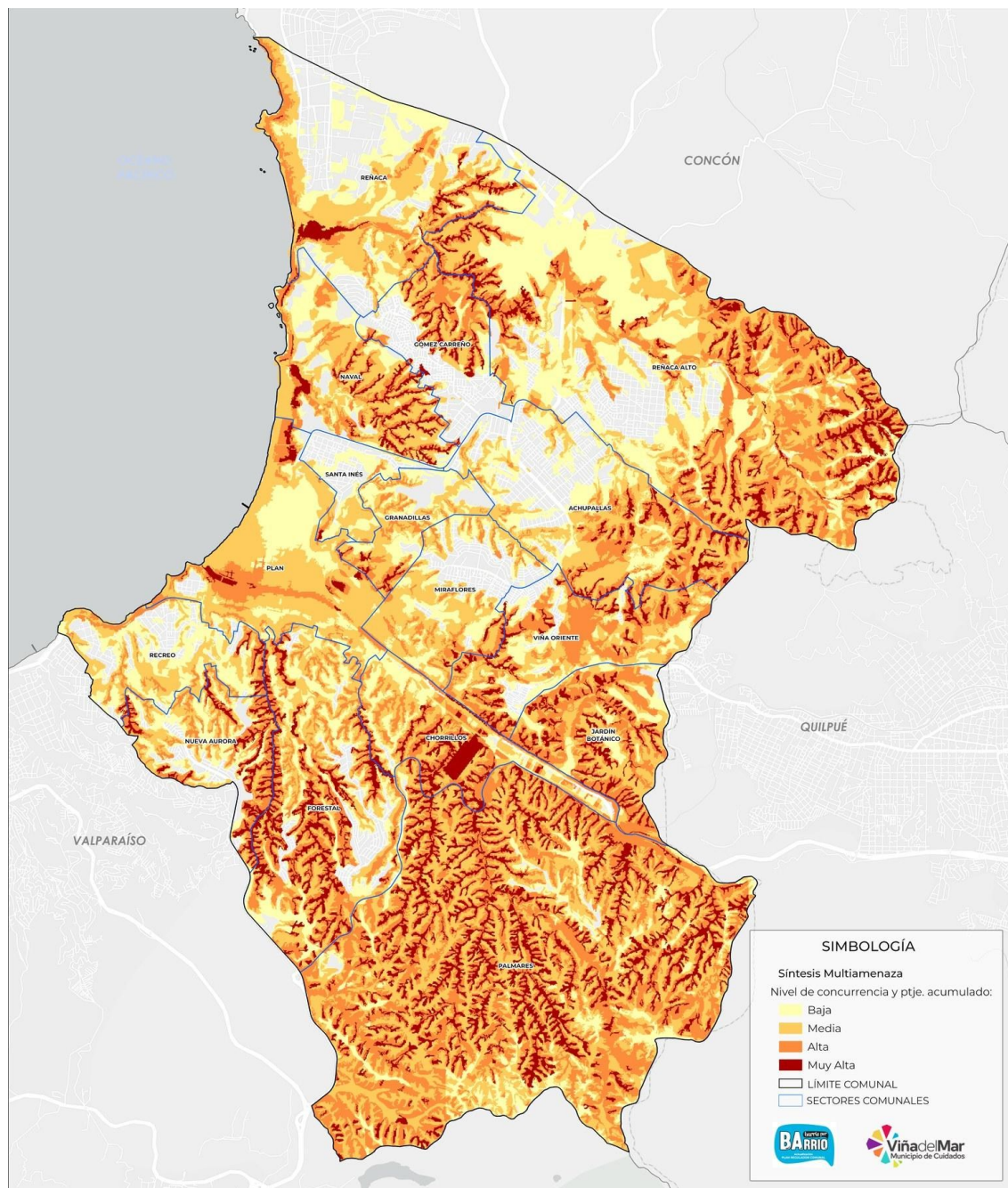
Amenaza	Población expuesta (Censo 2017)	Expresión territorial	Criterio de tratamiento
Procesos de ladera	220.180 (66%)	Quebradas y cerros de la comuna y borde costero hacia Concón y Valparaíso.	Condiciona la localización del crecimiento y la intensidad admisible.
Flujos de barro y detritos	186.068 (56%)	Cauces de quebrada, principalmente en sus cabeceras.	Orienta el resguardo de la red hídrica como infraestructura ecológica.
Incendios forestales	47.226	Interfaz urbano-forestal, con presencia relevante en Rodelillo,	Condiciona la intensidad en los bordes, incorpora criterios de

Amenaza	Población expuesta (Censo 2017)	Expresión territorial	Criterio de tratamiento
Tsunami	46.540 (14%)	Reñaca Alto, Chorrillos, Gómez Carreño, El Olivar y Jardín Botánico.	transición y favorece la conectividad que facilita la evacuación.
		Borde costero y sectores bajos, con alta exposición de la vialidad norte-sur.	Condiciona la intensidad y la exposición en el borde y favorece la conectividad que facilita la evacuación.
		Lecho y entorno de los esteros Viña del Mar y Reñaca.	Resguarda y condiciona la ocupación de lechos y riberas.
		Red vial en el Plan, Miraflores y Reñaca Alto, entre otros puntos.	Incorpora la capacidad de drenaje como condicionante.
Actividades con almacenamiento, utilización o disposición de sustancias peligrosas	20.093	Predios que almacenan, utilizan o disponen sustancias peligrosas, principalmente en El Salto, Canal Beagle y Reñaca Alto, y oleoductos, con sus áreas de influencia.	Condiciona la compatibilidad de usos y la intensidad en el entorno de estas actividades.
Sitios o terrenos con suelos contaminados o potencialmente contaminados	5.244 (manzanas con predios potencialmente contaminados)	Predios de las antiguas petroleras de Las Salinas (15,8 ha, en saneamiento) y predios cuya actividad hace probable la contaminación, sin verificar.	Condiciona los usos admisibles a la verificación o descarte de la contaminación.

Fuente: Elaboración propia con base en el Estudio Fundado de Riesgos.

El mapa siguiente sintetiza las ocho amenazas zonificadas en cuatro niveles, combinando cuántas amenazas concurren en cada punto con los niveles que alcanzan. Expresa concurrencia de amenazas y no riesgo, porque el riesgo incorpora además la vulnerabilidad de la población y de las edificaciones. Es la base territorial con que las alternativas gradúan la intensidad de uso.

Figura 5.6: Síntesis de multiamenaza comunal, según nivel de concurrencia de amenazas.



Fuente: Estudio Fundado de Riesgos.

6 CONSTRUCCIÓN PARTICIPATIVA DE LAS ALTERNATIVAS

Este capítulo explica cómo se construyeron las alternativas con la comunidad durante la Etapa 3. Su detalle se encuentra en el Informe interno de Etapa 3 de Participación ciudadana “Alternativas e Imagen Objetivo”, que este documento sintetiza, indicando enfoques, metodología, cobertura, método y resultados.

6.1 Carácter co-constructivo y alcance de la instancia

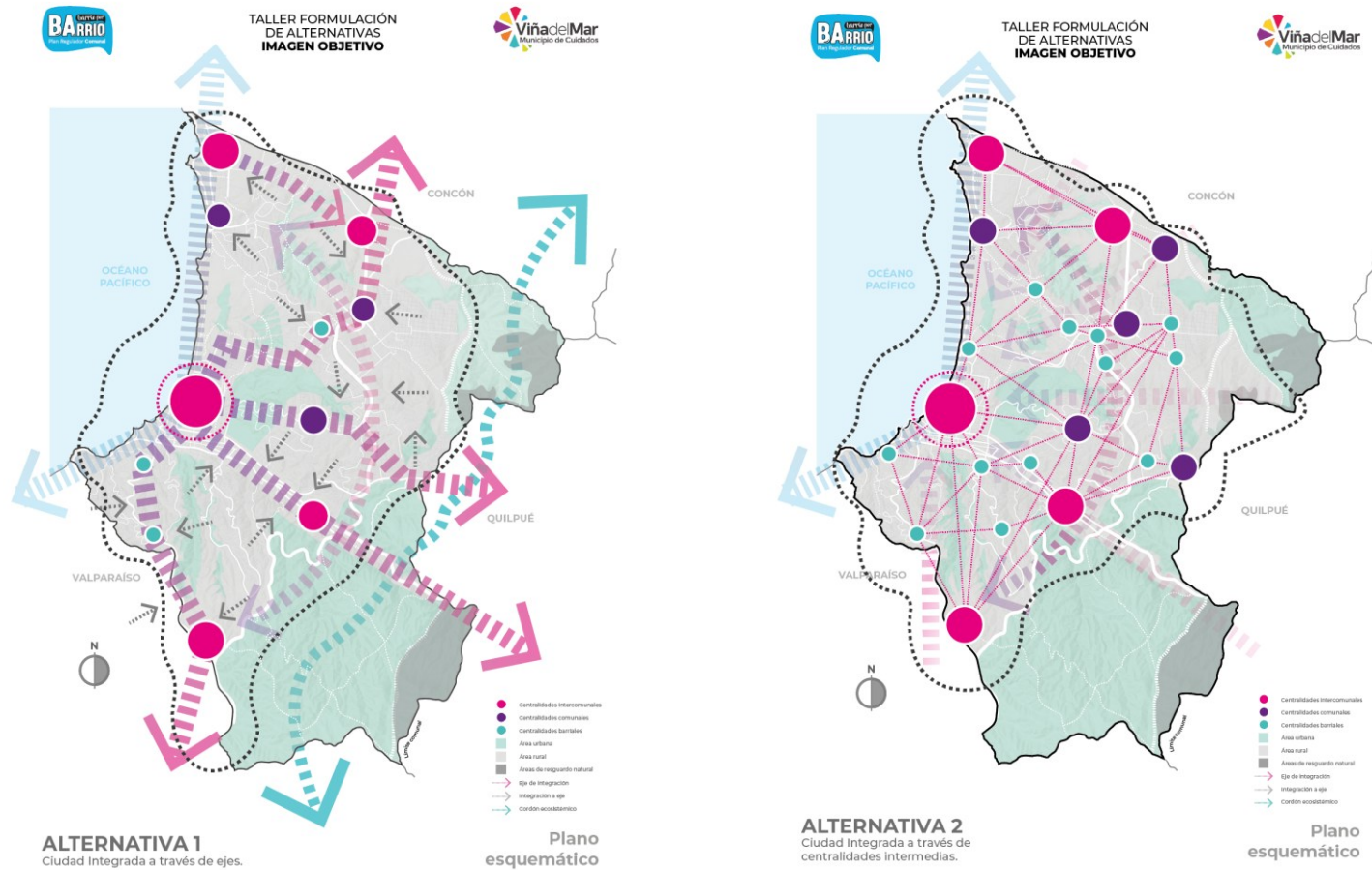
El proceso corresponde a una instancia de participación temprana, asumida de manera voluntaria por el equipo técnico, distinta de las instancias de participación normadas y obligatorias del proceso de actualización; cuyo propósito fue ampliar la información disponible antes de dichas instancias y entregar orientaciones que el equipo técnico pudiese ponderar al construir la propuesta de Imagen Objetivo, pero no sustituye ni anticipa la consulta pública que este documento abre.

Los talleres se plantearon como una instancia de construcción conjunta. El equipo técnico presentó dos alternativas abiertas, organizadas en los cuatro componentes de estructuración, y en cada mesa de trabajo participativo las personas pudieron preferir una alternativa por componente, condicionarla o proponer ajustes. Debido a lo cual, sus resultados orientan la precisión de las dos alternativas y la formulación de una tercera alternativa (cap. 9). No constituyen una votación ni se usan para calificar las alternativas, cuya evaluación se realiza desde el ámbito técnico y ambiental (cap. 8).

6.2 Qué se llevó a los talleres

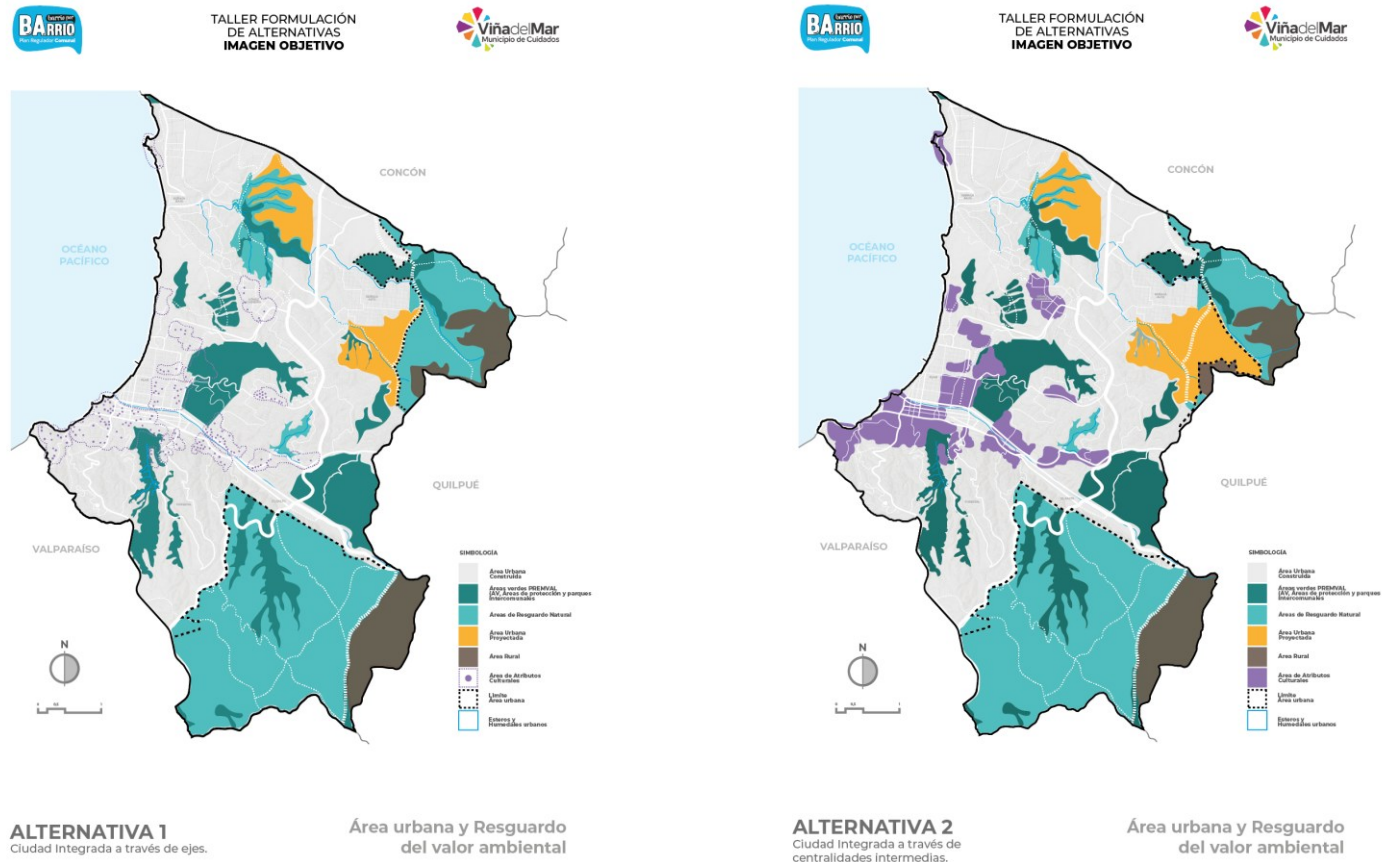
Cada taller participativo comenzó con un marco común: presentación del diagnóstico, de los desafíos de planificación, de la visión de desarrollo en su formulación sintética y de los objetivos del Plan. Luego se presentaron dos alternativas: la Alternativa 1: “ciudad integrada a través de ejes”, y la Alternativa 2: “ciudad integrada a través de centralidades intermedias”. Cada una se expuso mediante su idea central, un esquema de estructuración y cuatro láminas, una por componente. El esquema de estructuración corresponde a una abstracción gráfica que ilustra las intenciones del modelo de ciudad; no siendo un plano de la alternativa, que por su complejidad se expresó a través de sus cuatro componentes y no en una lámina única. Las figuras siguientes reproducen los esquemas y las láminas por componente tal como se presentaron en los talleres, para que pueda verificarse qué cambió en la precisión que describe el capítulo 7.

Figura 6.1: Esquemas de estructuración de las alternativas 1 y 2, versión presentada en los talleres de la Etapa 3.



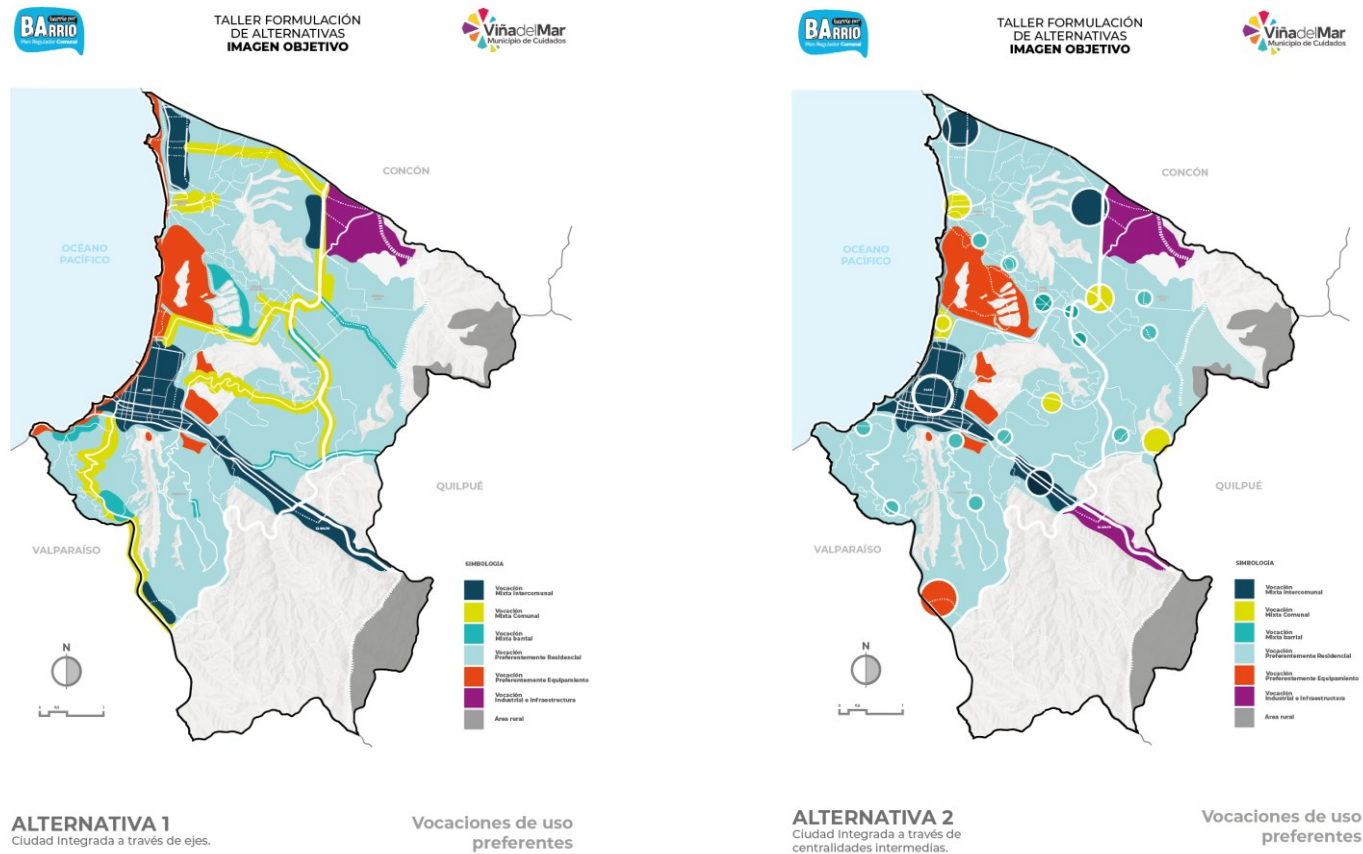
Fuente: Elaboración propia, talleres de la Etapa 3.

Figura 6.2: Componente 1: área urbana y resguardo del valor ambiental, versión presentada en los talleres de la Etapa 3.



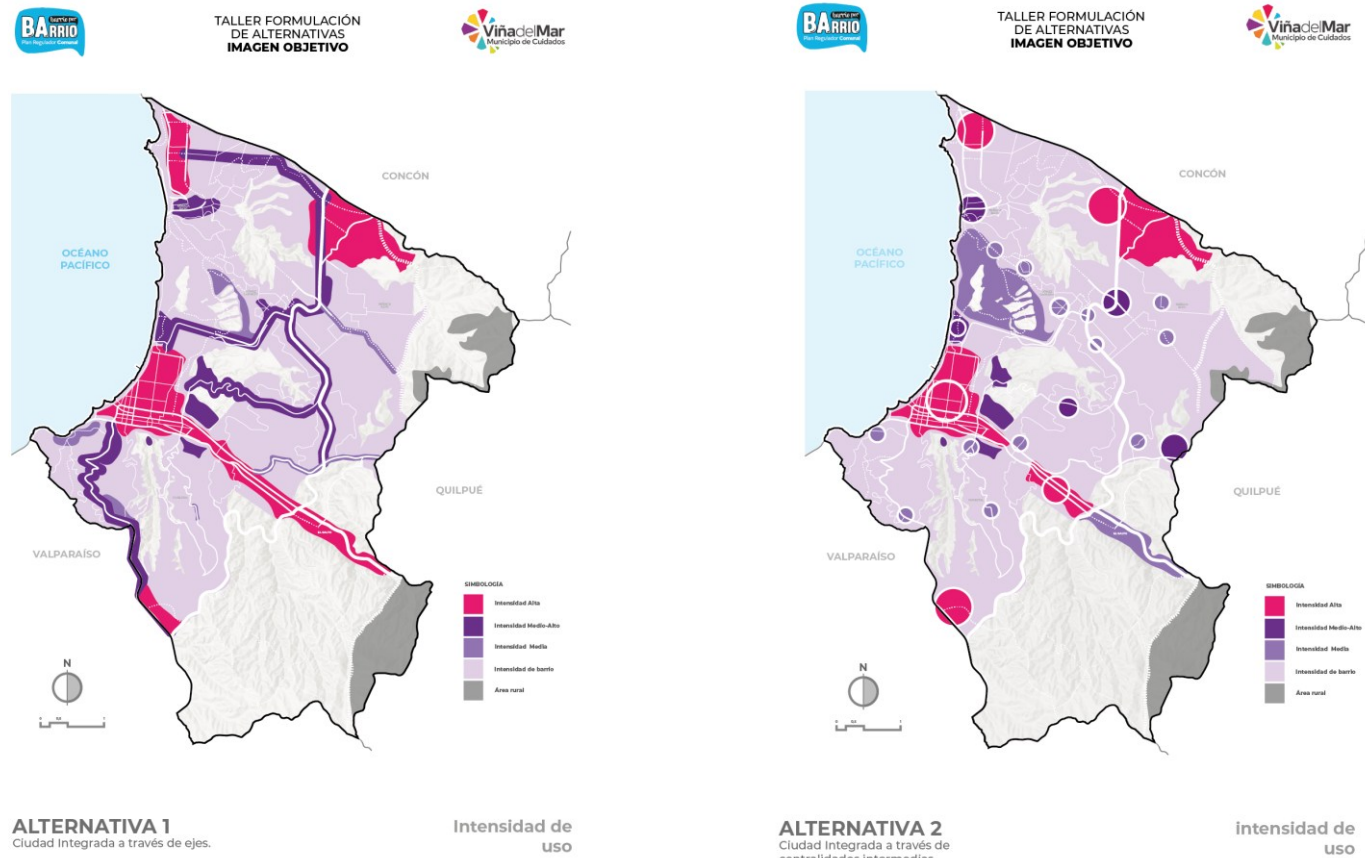
Fuente: Elaboración propia, talleres de la Etapa 3.

Figura 6.3: Componente 2: vocaciones de uso preferente, versión presentada en los talleres de la Etapa 3.



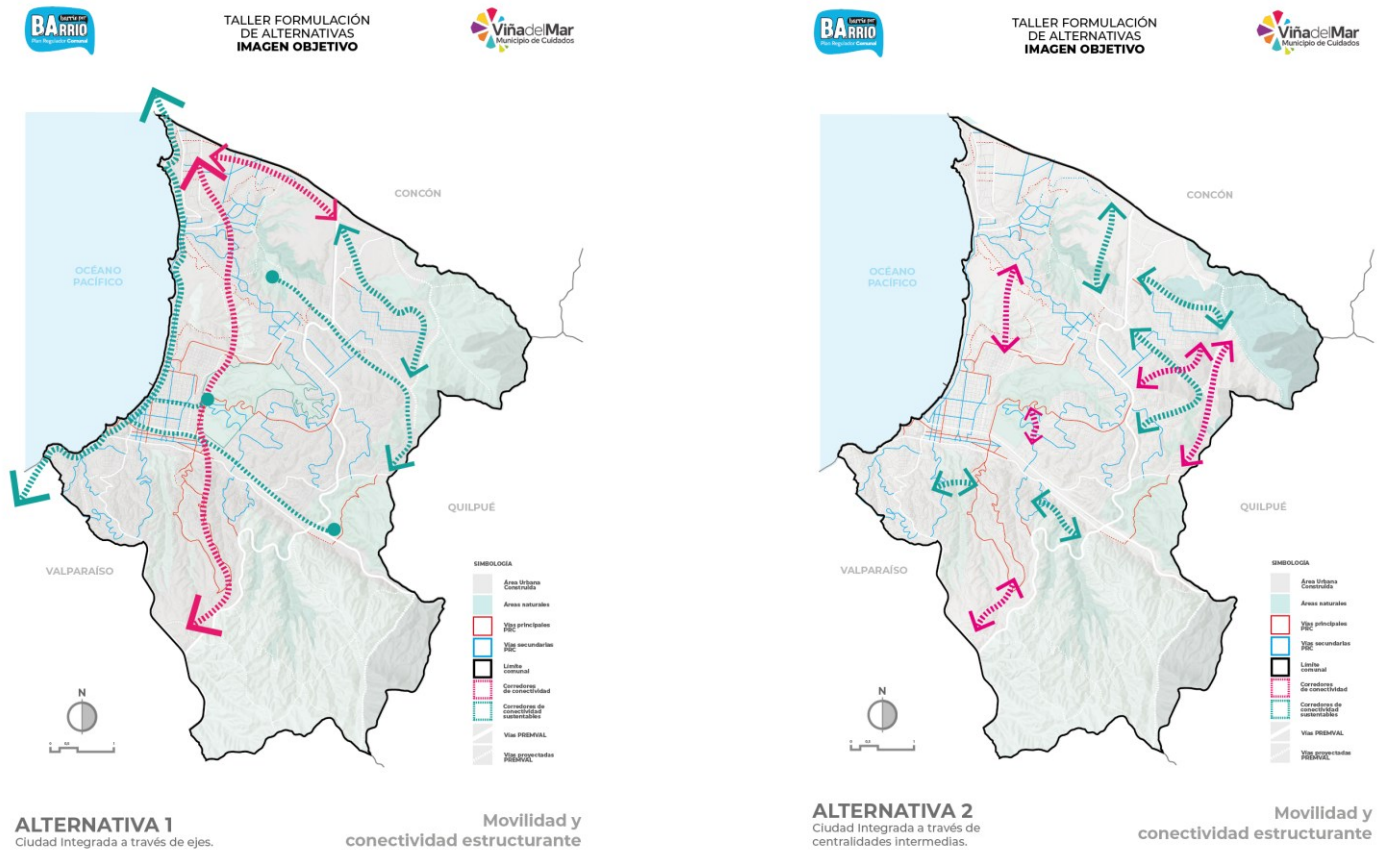
Fuente: Elaboración propia, talleres de la Etapa 3.

Figura 6.4: Componente 3: intensidad de uso, versión presentada en los talleres de la Etapa 3.



Fuente: Elaboración propia, talleres de la Etapa 3.

Figura 6.5: Componente 4: movilidad y conectividad estructurante, versión presentada en los talleres de la Etapa 3.



Fuente: Elaboración propia, talleres de la Etapa 3.

6.3 Cobertura y método

Entre marzo y mayo de 2026 se desarrolló una ronda con quince instancias (ocho talleres generales y siete grupos focalizados) y 345 participantes. Ambos formatos trabajaron con los mismos cuatro componentes de estructuración. El procesamiento de los resultados obtenidos siguió una secuencia trazable desde las actas de mesa hasta la síntesis comunal, distinguiendo el registro de lo observado, su codificación y la interpretación técnica.

Cada taller contribuye de igual manera a la síntesis, cualquiera haya sido su asistencia, y los resultados se expresan como tendencias. El propio informe advierte que la selección por mesa es indicativa y que la frecuencia de menciones no constituye votación. El detalle por sector se encuentra en las fichas de taller del informe.

6.4 Tendencias por componente y agrupación de sectores

Los resultados se organizan según los cuatro componentes, lo que permite relacionarlos directamente con las alternativas discutidas. Las materias sobre intensidad de uso se trabajaron con descriptores cualitativos (alta, media-alta, media y baja) y no con rangos numéricos. Los rangos de altura asociados a cada categoría (apartado 5.3) los definió después el equipo técnico, al precisar las alternativas.

La lectura territorial reúne los resultados en los cinco grupos de sectores con que el informe sistematizó los talleres, contruidos a partir de la clasificación territorial empleada en su diagnóstico de problemáticas. Constituyen una agrupación operativa, destinada a ordenar y comparar los resultados de la participación, y no una división administrativa ni una clasificación urbanística de áreas homogéneas. Las divergencias entre sectores de un mismo grupo se conservan y se explicitan.

Los resultados no muestran una alternativa preferida en su conjunto. En el componente de área urbana y resguardo del valor ambiental la tendencia se inclina hacia la Alternativa 1; en el de vocaciones de uso preferente, hacia la Alternativa 2 pero condicionada; en el de movilidad, hacia la Alternativa 2 con resguardos; y en el de intensidad de uso, hacia una posición intermedia de intensidad diferenciada por sector. Los cinco grupos de sectores repiten una misma fórmula: la estructura de servicios y conectividad de la Alternativa 2, pero con los resguardos ambientales y de control de intensidad de la Alternativa 1. Las alternativas se diferencian con mayor nitidez en centralidades y movilidad; en los demás temas, la lectura se apoya en condiciones compartidas.

La tabla resume la tendencia de cada componente con las categorías que usa el informe. «A1» o «A2» indica la alternativa que concentró el respaldo; «condicionada» indica que ese respaldo quedó sujeto a requisitos expresados por la comunidad, como el resguardo de quebradas y laderas, la escala barrial o la capacidad de la infraestructura; y «fusión» indica que las mesas propusieron combinar elementos de ambas alternativas, por ejemplo la estructura de servicios de una con los resguardos ambientales de la otra. El detalle de cada tendencia, por sector y por taller, se encuentra en el Informe de Etapa 3.

Tabla 6.1: Tendencia de la participación por componente y agrupación de sectores.

Componente	Áreas locales norte	Áreas locales oriente	Áreas locales sur	Área subcomunal norte (Reñaca)	Área central metropolitana	Tendencia comunal
Área urbana y resguardo del valor ambiental	A1 / fusión condicionada	A2 condicionada / fusión con resguardo ambiental	A1	A1	A2 condicionada / resguardo ambiental y patrimonial	Intermedia, con inclinación a A1
Vocaciones de uso preferente	A2 condicionada / fusión regulada	A2 condicionada	A2 condicionada / escala barrial	A2 condicionada	A2 condicionada	Inclinación clara a A2
Intensidad de uso	Baja y media regulada	Densificación regulada, baja a media	Baja, media regulada	A2 regulada	Media regulada, diferenciada por sector	Intermedia: intensidad diferenciada
Movilidad y conectividad estructurante	A2 condicionada, conectividad intersectorial	A2 condicionada	Fusión condicionada	A1, gestión vial de bajo impacto	A2 condicionada, conectividad metropolitana	Intermedia, con inclinación a A2

Fuente: Elaboración propia con base en el Informe de Etapa 3.

6.5 Registro de incorporación de los resultados

Este apartado registra, por componente, qué se hizo con las orientaciones del informe del proceso participativo. Cada celda identifica las orientaciones concretas que siguieron uno de dos caminos: las que se incorporaron a la precisión de las dos alternativas, por ser ajustes que cada modelo puede absorber sin cambiar su estructura, y las que combinan criterios de ambos modelos y, por eso, se consideran en la formulación de la tercera alternativa (capítulo 9). Las menciones aisladas que no constituyen tendencia no se consideraron. Las materias que exceden la competencia del Plan, como la semaforización, el control de velocidad o los estacionamientos, quedaron registradas en la agenda de coordinación de la misma actividad.

Tabla 6.2: Registro de incorporación de los resultados de la participación.

Componente	Orientación comunal del informe	Incorporado a la precisión de ambas alternativas	Considerado en la tercera alternativa
Área urbana y resguardo del valor ambiental	Sistemas ambientales como ordenadores del territorio: áreas de protección, fajas de resguardo, bordes urbanos regulados y consolidación vinculada a soporte, regularización y utilidad pública.	Se distinguió la protección legal (humedales urbanos, santuarios de la naturaleza y áreas de protección de recursos de valor natural) del resguardo intercomunal y comunal; se relevó el borde costero como pieza ambiental y de	Resguardo natural como estructura continua sobre quebradas, esteros, humedales y laderas, con una habilitación intermedia de las Zonas de Extensión Urbana y una estrategia mixta para los atributos culturales.

Componente	Orientación comunal del informe	Incorporado a la precisión de ambas alternativas	Considerado en la tercera alternativa
		esparcimiento; se agregó resguardo en el Fundo Naval, para dar continuidad a áreas verdes intercomunales, y se habilitó con mayor cautela la ZEU 2 Norte, por su relación con el humedal del estero Reñaca. La Alternativa 2 sumó un sector de Pinohuacho, a pedido de sus vecinos.	
Vocaciones de uso preferente	Estructura de usos más distribuida: Plan como centralidad metropolitana, Reñaca Bajo subcomunal, El Salto como transición urbana mixta, centralidades locales y subcentros de proximidad.	La Alternativa 2 sumó subcentros hasta cubrir todos los sectores y los jerarquizó; la Alternativa 1 amplió la mixtura en los ejes barriales. En ambas, el borde costero se orientó a equipamiento, y El Salto se reconvirtió hacia usos mixtos, al menos hasta la Ruta Las Palmas.	Red de subcentros jerarquizados por función, con los intercomunales en las puertas de acceso a la comuna, complementada por ejes que también acogen mixtura; reconversión de El Salto hasta el camino El Olivar.
Intensidad de uso	Intensidad diferenciada: mayor en centralidades, ejes y áreas con soporte; media en subcentros; baja en barrios interiores, laderas, entornos patrimoniales y sectores con limitaciones de infraestructura.	Ambas alternativas mantienen intensidad baja en los barrios interiores y en las laderas, y ubican las mayores intensidades mayoritariamente fuera de las áreas de amenaza alta: la Alternativa 1 en los corredores y la Alternativa 2 en los subcentros, con franjas de transición.	Gradiente asociada a la jerarquía de la red: intensidad alta en los ejes y subcentros intercomunales, media-alta en el Plan y los subcentros comunales, media en ejes barriales y transiciones, y baja en los barrios.
Movilidad y conectividad estructurante	Red integrada: jerarquía vial, trazados estructurantes, transporte público, movilidad sustentable, puntos críticos y rutas de evacuación en sectores expuestos.	Ambas alternativas incorporan ejes de conectividad y ejes de conectividad sustentable acordes con su modelo: en la Alternativa 1 prolongan los ejes hacia los sectores altos; en la Alternativa 2 conectan los subcentros entre sí.	Red que combina la conectividad axial de los ejes intercomunales con una malla que une los subcentros, para captar viajes antes de llegar al centro principal.

Fuente: Elaboración propia con base en el Informe de Etapa 3.

7 ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN EVALUADAS

El proceso formuló y evaluó dos alternativas de estructuración, que expresan dos formas o caminos distintos de materializar la visión de desarrollo y los objetivos del Plan. Este capítulo las presenta en su versión precisada, tras incorporar los resultados de la participación del capítulo 6, primero como modelos completos y luego las compara componente por componente.

7.1 Método de construcción y criterio de precisión

Cada alternativa se construyó definiendo y superponiendo los cuatro componentes, lo que permite verificar la coherencia interna del modelo resultante y compararlo con el de la otra alternativa, en cada dimensión por separado. La formulación se desarrolló sobre las condicionantes del apartado 3.5, que operan como marco, y sobre las premisas comunes del apartado 5.4. La precisión se trabajó en un mismo sistema de información geográfica para las tres alternativas, con igual simbología y condicionantes, para que sus diferencias respondan solo a decisiones de planificación.

La precisión incorporó los resultados y observaciones de la participación ciudadana que cada modelo pudo absorber sin cambiar su estructura, es decir, ajustes de escala y decisiones de planificación compatibles con su lógica, sin alterar el modelo de ciudad de cada alternativa: ejes en la Alternativa 1 y centralidades intermedias en la Alternativa 2. Las propuestas ciudadanas que combinan criterios de ambos modelos no se incorporaron a ninguna de las dos y se reservaron para formular una tercera alternativa, construida después de la evaluación y a partir de ella (capítulo 9). Este criterio mantiene la diferencia entre las alternativas, condición necesaria para compararlas, y permite que los resultados de los talleres, obtenidos sobre la versión presentada, sigan siendo aplicables a su evaluación.

7.2 Elementos comunes y elementos diferenciadores

Ambas alternativas contemplan densificación regulada, equipamientos y servicios de proximidad, resguardo del patrimonio ambiental (natural y cultural) y mejoramiento de la conectividad. Su diferencia no radica en la presencia o ausencia de estos atributos, sino en la forma, la función, la localización y la distribución de los usos y las cargas de éstos. La diferencia estructural se resume en una distinción: la Alternativa 1 organiza la integración a través de ejes principales, y la Alternativa 2, a través de una red de centralidades intermedias. Ambas buscan reducir la dependencia del centro principal y acercar servicios y equipamientos a los barrios; lo que cambia es la forma de hacerlo. La Alternativa 1 los distribuye a lo largo de los ejes, en centralidades lineales que se forman acompañando a los corredores; la Alternativa 2 los concentra en centralidades intermedias de carácter nodal, o subcentros, conectadas en red y de carácter interbarrial.

Tabla 7.1: Elementos comunes y elementos diferenciadores de las alternativas.

Dimensión	Alternativa 1: ciudad integrada a través de ejes	Alternativa 2: ciudad integrada a través de centralidades intermedias
Comunes a ambas. Reconocimiento íntegro de las condicionantes: áreas verdes y parque intercomunal del instrumento metropolitano, áreas con protección oficial o legal (humedales urbanos, santuarios de la naturaleza y áreas de protección de recursos de valor natural) y zona de actividades productivas molestas al norte de la comuna. Borde costero relevado como pieza ambiental y de esparcimiento, y Reñaca Norte Costa, cuya modificación de 2025 se representa en forma simplificada; el Anteproyecto la reconocerá en su integridad. Resguardo de las principales quebradas, esteros y humedales, y de parte del Fundo Naval, que da continuidad a áreas verdes intercomunales hoy separadas. Incorporación de todas las Zonas de Extensión Urbana a la regulación comunal, con la mayor parte destinada a resguardo natural, incluidas la ZEU 2 Sur, uno de los grandes pulmones verdes de la comuna, y casi toda la ZEU 7. Reconversión del área poniente de El Salto y el mismo criterio de tratamiento del riesgo (apartado 5.4).		
Modelo de integración	Ejes estructurantes, sobre los que se forman centralidades lineales.	Red de subcentros de carácter nodal, jerarquizados en tres niveles.
Zonas de Extensión Urbana habilitadas	La habilitación más acotada, en la ZEU 9 y la ZEU 2 Norte.	La habilitación más amplia: la ZEU 9, la ZEU 2 Norte y un sector de Pinohuacho (ZEU 3).
Vocación mixta	En el Plan, en los corredores intercomunales y en una red de ejes barriales.	En 28 subcentros distribuidos en todos los sectores, rodeados por franjas residenciales de transición.
Intensidad de uso	Alta en el Plan, los corredores intercomunales y El Salto; media-alta y media en corredores y ejes de los cerros; baja en los barrios.	Media-alta en los subcentros, media en sus transiciones y baja en los barrios; sin intensidad alta en usos mixtos ni residenciales.
El Salto	Reconversión completa a uso mixto.	Reconversión hasta el cruce con Las Palmas; el resto mantiene actividades productivas.
Equipamiento preferente	Borde costero, ligado al esparcimiento y al turismo.	Borde costero y un área en el sur, junto a Las Palmas.
Atributos culturales	Resguardo inmueble a inmueble.	Resguardo por conjuntos o zonas.
Movilidad	Conectividad axial, con la mayor extensión de ejes de conectividad.	Conectividad entre subcentros, mediante una malla que los une.

Fuente: Elaboración propia.

7.3 Alternativa 1: ciudad integrada a través de ejes

Modelo que organiza la estructura urbana a partir de grandes ejes estructurantes. La integración territorial se produce principalmente a través de corredores costeros e intermedios en sentido norte-sur y de conexiones cerro-plan en sentido oriente-poniente, sobre los cuales se distribuyen actividades urbanas, movilidad y equipamientos en tramos de centralidad lineal, que acercan servicios a los barrios que atraviesan y reducen la dependencia del centro principal.

En su versión precisada, la alternativa concentra la mixtura de usos y la mayor intensidad en el Plan, en los corredores intercomunales que lo conectan con el resto de la comuna y en El Salto, que se reconvierte completo a uso mixto. Un segundo nivel de corredores, de intensidad media-alta, recorre los cerros, y una red de ejes barriales de menor intensidad lleva comercio y servicios al interior de los sectores altos. El interior de los barrios se mantiene preferentemente residencial y de intensidad baja. Con ello busca aprovechar el soporte que ya ofrecen las vías principales: orientar la densificación hacia corredores servidos, donde es más fácil organizar el transporte público, y proteger a la vez la escala de los barrios consolidados y de las laderas. Es también la alternativa más contenida en la habilitación de suelo en las Zonas de Extensión Urbana y la que más superficie destina a resguardo natural.

Idea central:

Integrar la comuna a través de sus ejes principales, distribuyendo los principales servicios, equipamientos y actividades a lo largo de corredores estructurantes que conectan los barrios entre sí y con las oportunidades urbanas, reduciendo así la dependencia del centro principal.

7.4 Alternativa 2: ciudad integrada a través de centralidades intermedias

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

En su versión precisada, la alternativa reparte 28 subcentros en todos los sectores de la comuna, desde Reñaca y Reñaca Alto hasta Forestal, Recreo y El Salto, jerarquizados en tres niveles: intercomunal, comunal y barrial. Cada subcentro es mixto, de intensidad media-alta, y se rodea de una franja residencial de transición que lo conecta con barrios de intensidad baja, de modo que la ocupación se gradúa sin quiebres de escala. Con ello busca llevar los equipamientos y servicios a los cerros, para disminuir la dependencia del centro y que parte de la vida cotidiana pueda resolverse cerca de la vivienda y, en lo posible, a pie. Es la alternativa que más suelo habilita en las Zonas de Extensión Urbana, con lo que incorpora mayor suelo para vivienda, sobre todo en la ZEU 9, y equilibra esa habilitación con un resguardo natural que se extiende como infraestructura verde entre las áreas urbanas.

Idea central:

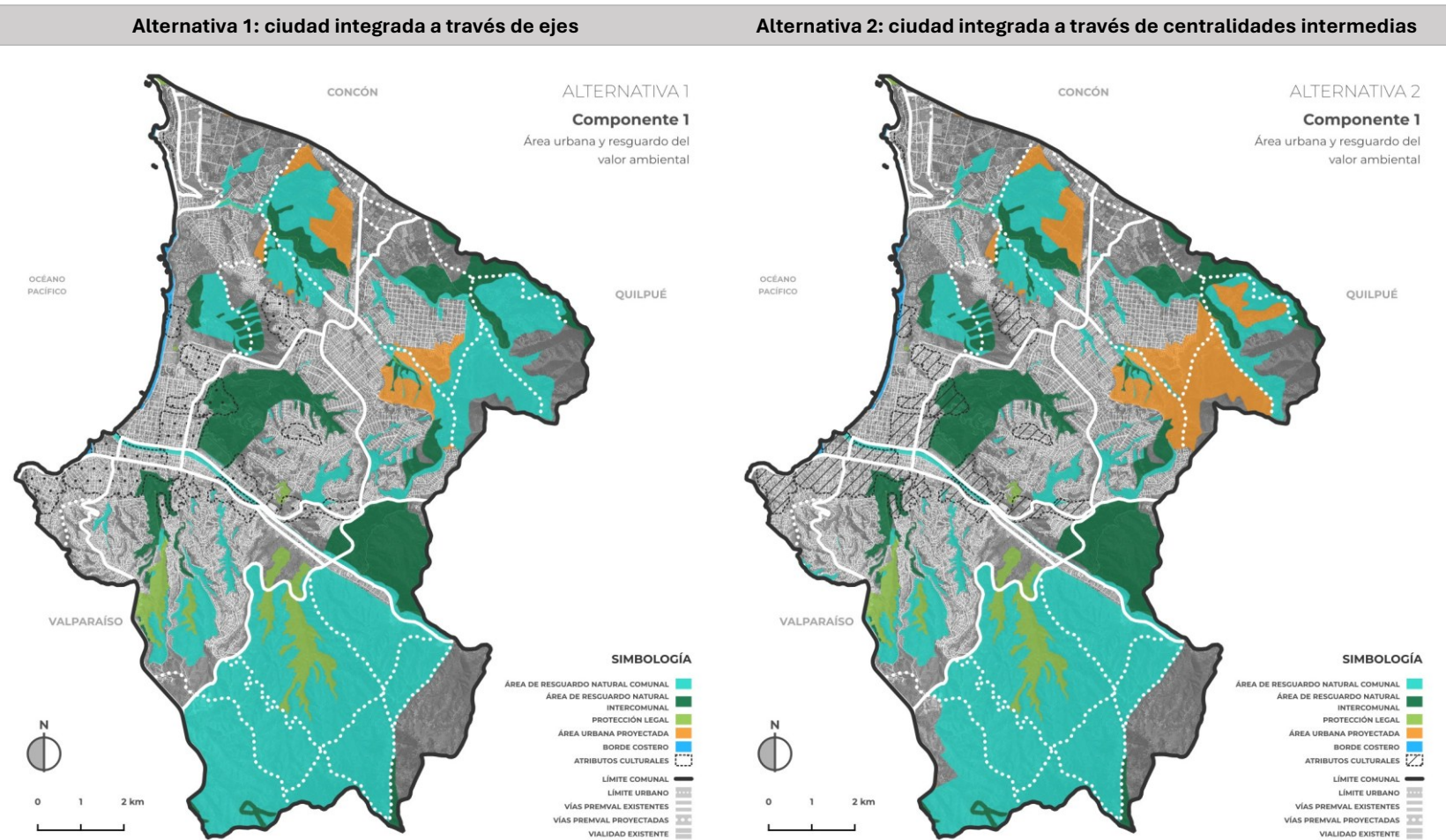
Integrar la comuna mediante una red de centralidades intermedias que acerque servicios, equipamientos y oportunidades a cada sector, de modo que la vida cotidiana se resuelva cerca del barrio y la ciudad disminuya su dependencia del centro principal.

7.5 Desarrollo comparado por componente

A continuación se comparan ambas alternativas por componente: en cada página, el plano y la descripción de cada una y, al pie, su diferencia principal. Al final se comparan los planos de síntesis. Como todos los planos de este documento, se leen por sectores: sus límites son indicativos y admiten la tolerancia geométrica señalada en el apartado 1.1.

7.5.1 Componente 1: área urbana y resguardo del valor ambiental

Figura 7.1: Componente 1: área urbana y resguardo del valor ambiental, alternativas 1 y 2 precisadas.

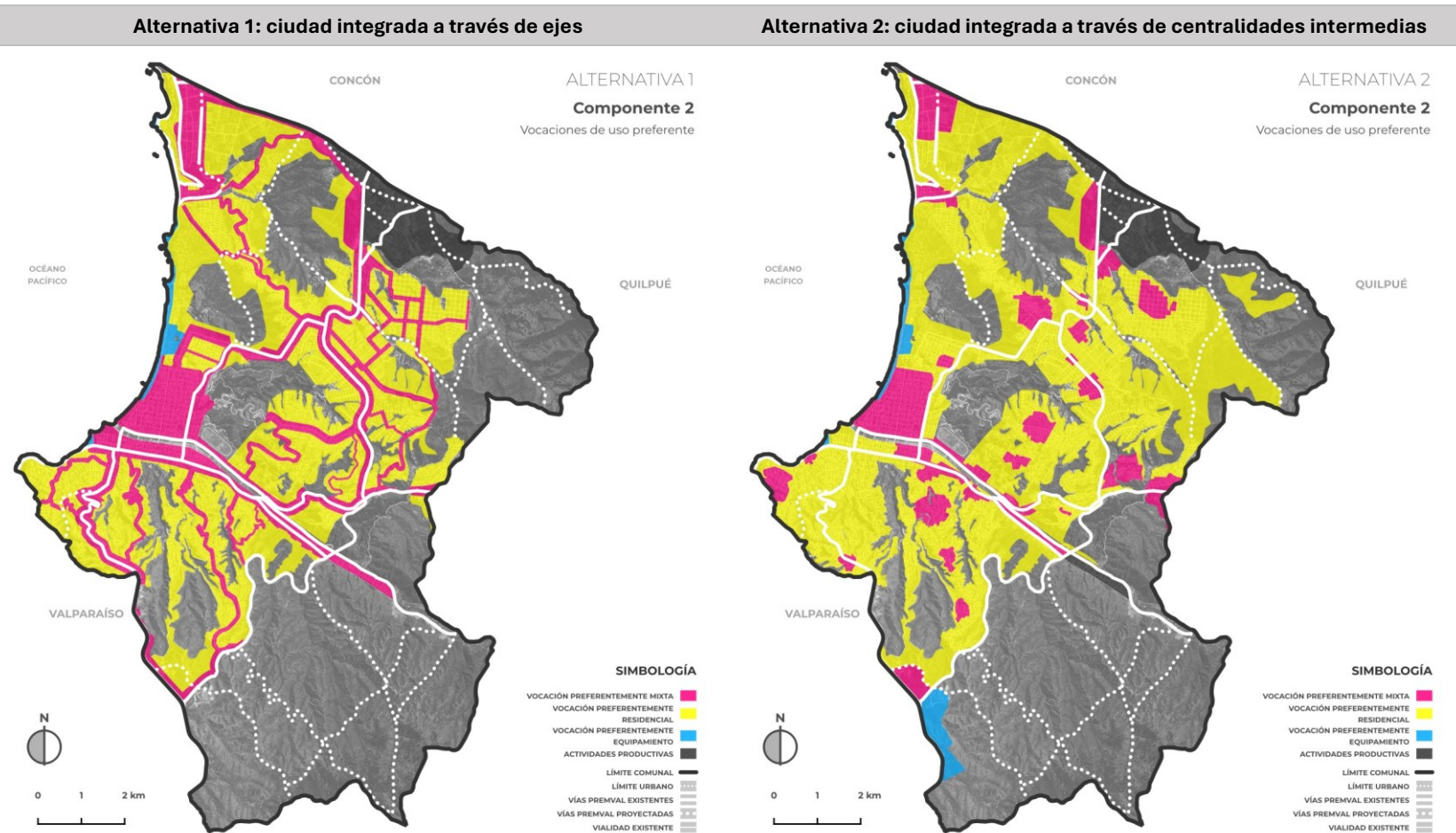


Alternativa 1: ciudad integrada a través de ejes	Alternativa 2: ciudad integrada a través de centralidades intermedias
<p>La más contenida en la habilitación de suelo. Incorpora como Área Urbana Proyectada una parte acotada de las Zonas de Extensión Urbana: en la ZEU 9, en el sector nororiente de Achupallas y Reñaca Alto, hasta la vía troncal proyectada del instrumento metropolitano, y en la ZEU 2 Norte, al poniente del Camino Internacional. El resto queda en resguardo natural comunal, incluidas íntegramente la ZEU 3 y la ZEU 2 Sur. Parte de lo que habilita en la ZEU 9 ya tiene asentamientos, cuya integración a la planificación comunal permite orientar su desarrollo. Los atributos culturales se resguardan inmueble a inmueble, para armonizar la intensificación de los ejes con el tejido patrimonial que atraviesan.</p>	<p>La que más suelo habilita. Incorpora como Área Urbana Proyectada la mayor superficie de las Zonas de Extensión Urbana: la mayor parte de la ZEU 9, en torno a Santa Julia Oriente y Reñaca Alto; la ZEU 2 Norte, asociada a un nuevo subcentro, y un sector de Pinohuacho (ZEU 3), que recoge la inquietud de sus vecinos expresada en la participación. Con ello amplía la oferta de suelo para vivienda, incluida la radicación de asentamientos existentes. El resto de las zonas, entre ellas la ZEU 2 Sur, queda en resguardo natural, que se extiende como infraestructura verde entre las áreas urbanas. Los atributos culturales se resguardan por conjuntos o zonas, con normas adaptadas al valor y la escala de cada barrio.</p>
<p>Diferencia principal: la cantidad de suelo de las Zonas de Extensión Urbana que habilitan y la forma de resguardar los atributos culturales. Ambas resguardan las condicionantes, el borde costero, parte del Fundo Naval y las principales quebradas.</p>	

Fuente: Elaboración propia.

7.5.2 Componente 2: vocaciones de uso preferente

Figura 7.2: Componente 2: vocaciones de uso preferente, alternativas 1 y 2 precisadas.



Alternativa 1: ciudad integrada a través de ejes

Mixtura distribuida a lo largo de los ejes. Asigna vocación mixta al Plan, a los corredores intercomunales (Camino Internacional, Las Palmas y Agua Santa), que reúnen comercio, servicios y equipamientos de mayor escala, y a una red de ejes barriales que lleva servicios de proximidad al interior de los sectores altos. Así, la mixtura acompaña a la vialidad que puede soportarla. Entre los ejes, los barrios se mantienen como base preferentemente residencial. El Salto se reconvierte completamente a uso mixto, como un eje activo de ciudad, y las actividades productivas se concentran en la zona productiva molesta del norte de la comuna. El borde costero se orienta a equipamiento ligado al esparcimiento y al turismo.

Alternativa 2: ciudad integrada a través de centralidades intermedias

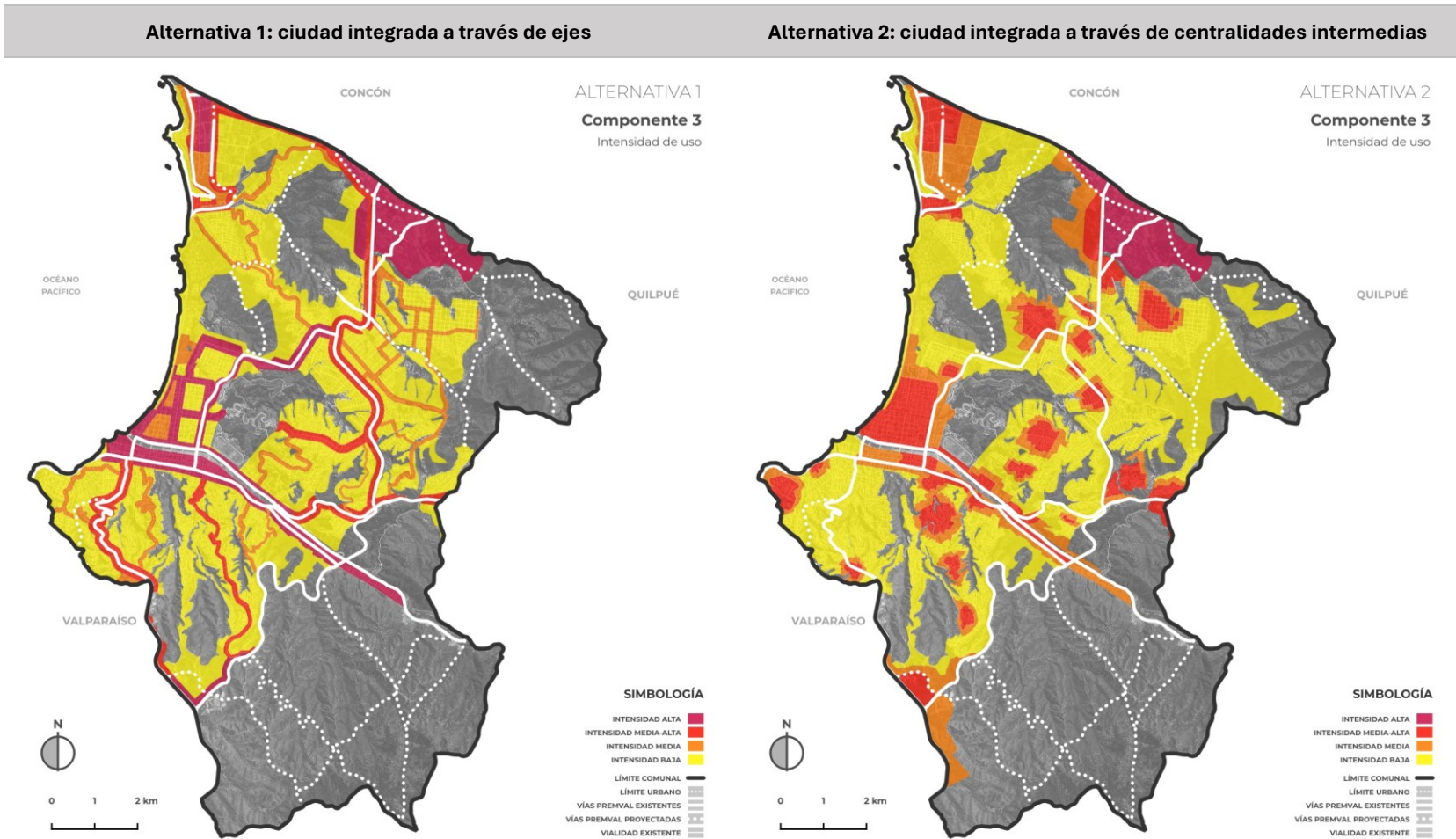
Mixtura concentrada en una red de subcentros. Asigna vocación mixta a 28 subcentros distribuidos en todos los sectores y jerarquizados según su función: intercomunales, como el Plan, Reñaca y Reñaca Norte, que atienden también a comunas vecinas; comunales, como Gómez Carreño, Miraflores, Recreo, Forestal o El Olivar, que sirven a varios sectores; y barriales, que reúnen servicios de proximidad. Incluye un nuevo subcentro en la ZEU 2 Norte. Una franja preferentemente residencial de transición vincula cada subcentro con los barrios. El Salto se reconvierte hasta el cruce con Las Palmas y el resto mantiene actividades productivas; un área de equipamiento preferente acompaña a Las Palmas en el sur, y el borde costero se orienta a equipamiento.

Diferencia principal: si bien ambas plantean acercar comercio, servicios y equipamientos a los barrios; la Alternativa 1 lo hace de forma lineal, a lo largo de los principales ejes existentes, y la Alternativa 2 de forma nodal, en subcentros.

Fuente: Elaboración propia.

7.5.3 Componente 3: intensidad de uso

Figura 7.3: Componente 3: intensidad de uso, alternativas 1 y 2 precisadas.



Alternativa 1: ciudad integrada a través de ejes

Intensidad concentrada en los corredores. Reserva la intensidad alta para el Plan, los corredores intercomunales que lo conectan con el resto de la comuna y El Salto; asigna intensidad media-alta a un segundo nivel de corredores que recorre los cerros, e intensidad media a los ejes barriales. El interior de los barrios y la mayor parte de lo habilitado en las Zonas de Extensión Urbana quedan con intensidad baja. Así orienta la densificación hacia corredores servidos por transporte público y resguarda la escala de los barrios consolidados y de las laderas frente a la edificación en altura.

Alternativa 2: ciudad integrada a través de centralidades intermedias

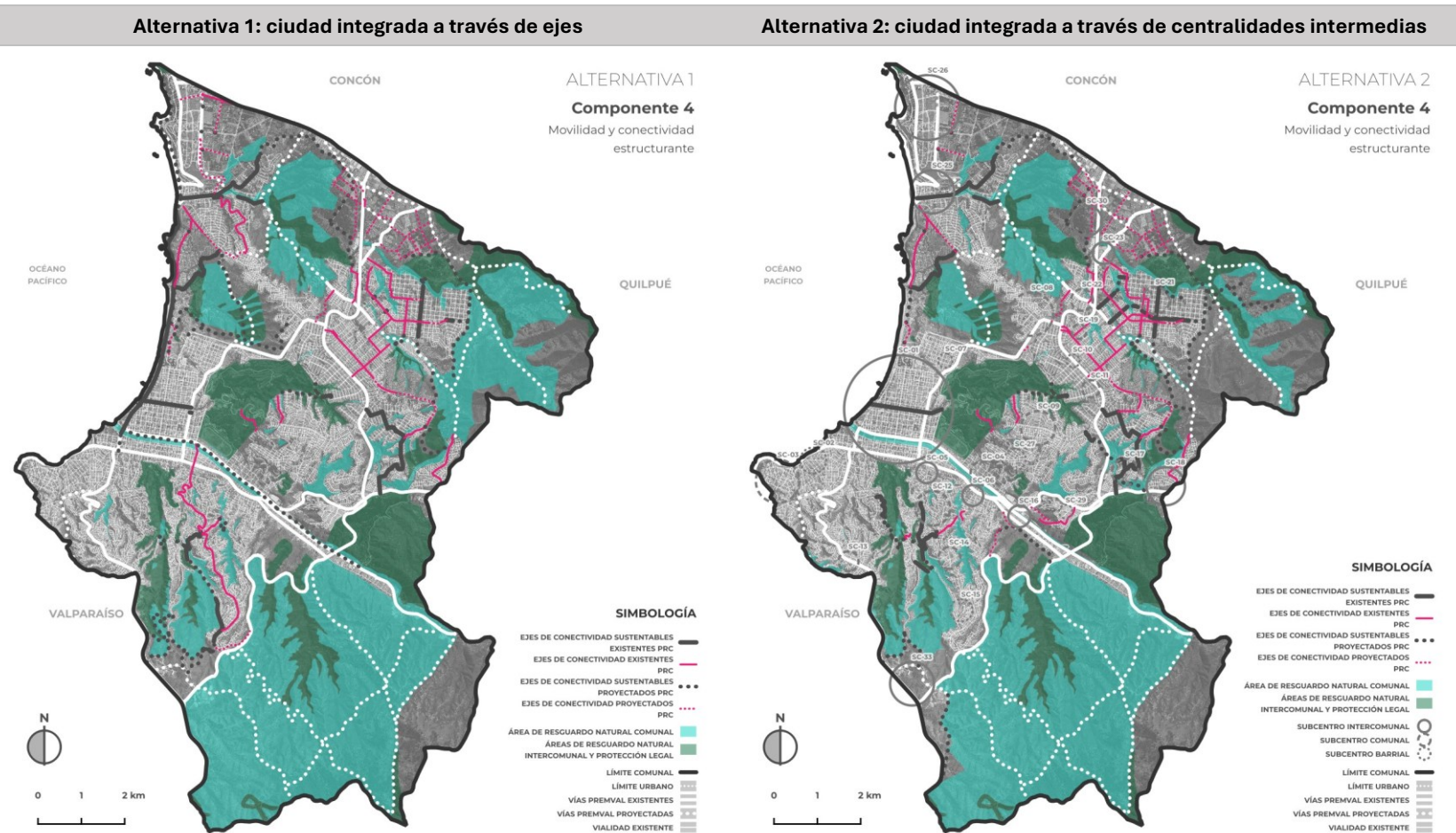
Intensidad graduada en torno a cada subcentro. Asigna intensidad media-alta a todos los subcentros, incluido el Plan, intensidad media a la franja de transición que los rodea y baja al resto de los barrios. No contempla intensidad alta en áreas mixtas ni residenciales: sólo la conserva en la zona productiva molesta del norte comunal. Así evita quiebres bruscos de escala, protege el carácter de los barrios y reparte las cargas de uso y ocupación en distintos puntos de la comuna. Lo que habilita en la ZEU 9 queda con intensidad baja.

Diferencia principal: la Alternativa 1 concentra la mayor intensidad en los corredores y la Alternativa 2 la reparte en subcentros, sin intensidad alta. En ambas predomina la intensidad baja en los barrios y las mayores intensidades quedan mayoritariamente fuera de las áreas de amenaza alta.

Fuente: Elaboración propia.

7.5.4 Componente 4: movilidad y conectividad estructurante

Figura 7.4: Componente 4: movilidad y conectividad estructurante, alternativas 1 y 2 precisadas.



Alternativa 1: ciudad integrada a través de ejes

Conectividad axial. Reconoce la red intercomunal del instrumento metropolitano y la vialidad comunal existente y proyectada (con excepciones a detallar durante el Anteproyecto), reforzándola con ejes de conectividad que dan continuidad a los ejes y los prolongan hacia los sectores altos, en especial en Reñaca Alto, Forestal y Reñaca. Es la alternativa con más ejes de conectividad. Concentrar la demanda en los corredores permite ordenar los recorridos del transporte público y priorizar la inversión en la red principal. Los ejes de conectividad sustentable se despliegan sobre todo en Reñaca, Forestal y el sector Naval, donde acompañan los ejes y las áreas verdes.

Alternativa 2: ciudad integrada a través de centralidades intermedias

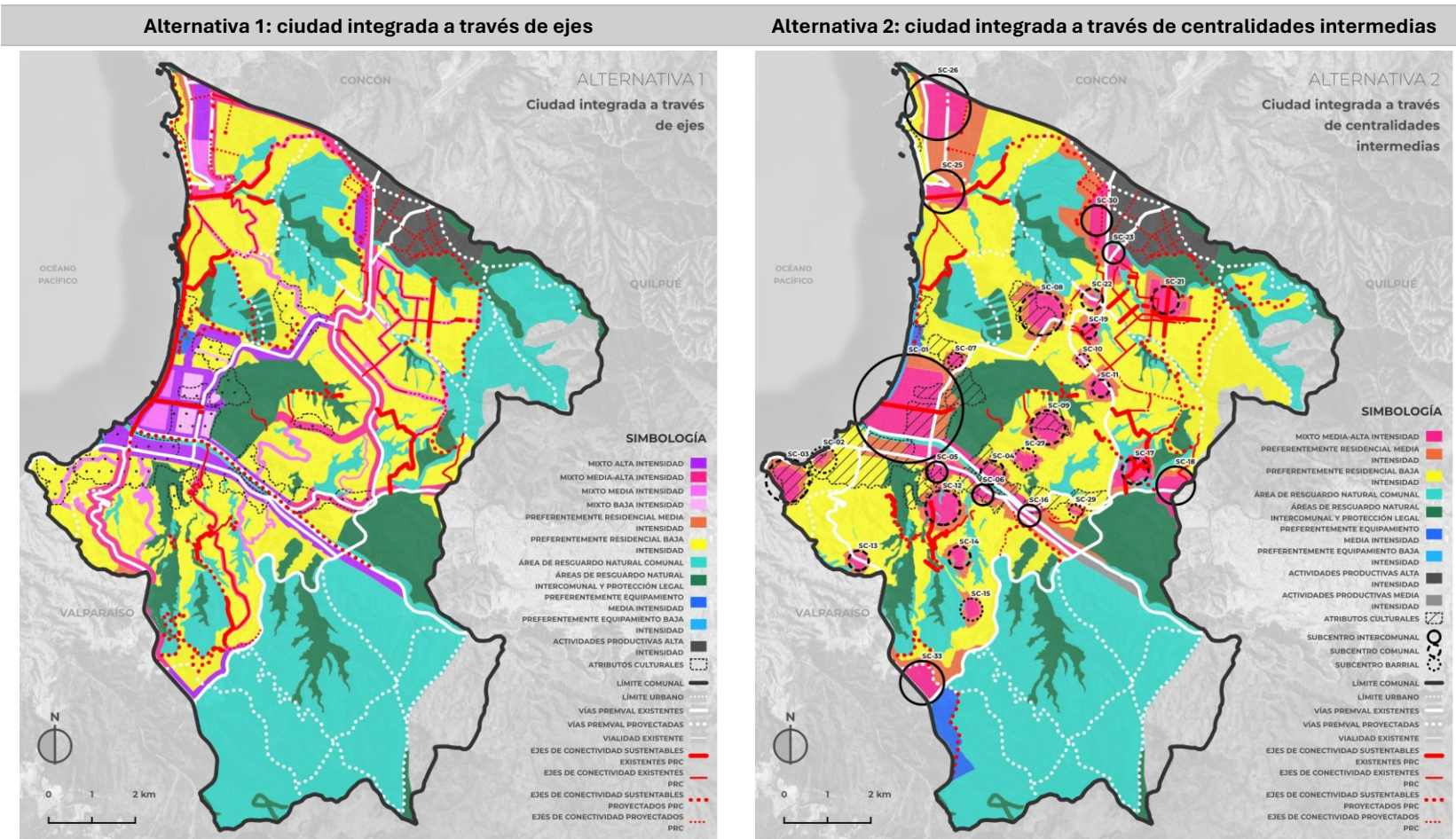
Conectividad entre subcentros. Reconoce la misma red intercomunal y comunal existente, y orienta sus ejes de conectividad a conectar los subcentros entre sí, principalmente en Reñaca Alto y Viña Oriente, de modo que la red ofrezca recorridos alternativos y no dependa de un solo eje. Al acercar servicios a los cerros, reduce los viajes hacia el Plan y favorece que los trámites cotidianos se resuelvan a pie, dentro del radio de cada subcentro. Los ejes de conectividad sustentable se distribuyen en la red, sobre todo en Reñaca Alto.

Diferencia principal: sobre la misma vialidad existente, la Alternativa 1 suma más ejes de conectividad para prolongar los corredores y la Alternativa 2 los orienta a unir los subcentros.

Fuente: Elaboración propia.

7.5.5 Planos de síntesis

Figura 7.5: Planos de síntesis de las alternativas 1 y 2 precisadas.



Fuente: Elaboración propia.

8 EVALUACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS

Las alternativas se evalúan en función de su correspondencia con el diagnóstico y los objetivos de planificación, así como de su sostenibilidad, mediante el contraste con los objetivos ambientales estratégicos y los criterios de desarrollo sustentable. La evaluación entrega el fundamento técnico del orden priorizado del capítulo 9.

8.1 Método de evaluación

La evaluación combina dos lecturas independientes, que se presentan lado a lado sin sumarse. La lectura técnica examina la coherencia de cada alternativa con los ocho objetivos de planificación y, a través de ellos, su correspondencia con el diagnóstico, con una escala simple: +1 si la alternativa contribuye al objetivo, 0 si su contribución es neutra o parcial y -1 si no contribuye o lo afecta, siempre con una breve justificación. La lectura ambiental, propia de la Evaluación Ambiental Estratégica, examina la sostenibilidad de cada alternativa respecto de los cuatro factores críticos de decisión, que corresponden a los desafíos de planificación del apartado 3.4: para cada factor identifica los riesgos y las oportunidades que la alternativa genera, a partir de los criterios de evaluación y de las tendencias identificadas en el diagnóstico ambiental estratégico. Así lo indica la Circular DDU 481, según la cual las alternativas deben evaluarse en términos de su correspondencia con el diagnóstico y los objetivos, y también de su sostenibilidad, mediante la Evaluación Ambiental Estratégica.

Los resultados de la participación de la Etapa 3 no se usan como una tercera lectura de evaluación. Los talleres se plantearon para construir las alternativas y no para elegir entre ellas, de modo que sus resultados ya operaron en la precisión de ambas y en las condiciones de la tercera alternativa (apartado 6.5); usarlos también para calificarlas sería reiterativo. Por la misma razón, lo que ambas alternativas comparten, incluidos los ajustes incorporados a ambas en la precisión, no las diferencia y no se cuenta a favor de ninguna. La alternativa priorizada se verifica con las mismas dos lecturas (apartado 9.4). Ambas lecturas se apoyan en un conjunto acotado de indicadores medidos sobre los planos de las alternativas, que se presentan en el apartado siguiente.

8.2 Indicadores territoriales de las alternativas

Para dar a la evaluación una base común, se midieron sobre los planos de las tres alternativas algunos indicadores simples, que muestran en órdenes de magnitud en qué se diferencian. Son valores aproximados: se midieron sobre la geometría de los planos, elaborada a escala de estructuración y con la tolerancia indicada en el apartado 1.1, y se presentan redondeados, de modo que deben leerse como órdenes de magnitud y no como superficies o longitudes exactas. La Alternativa 3 se incluye para permitir la comparación; su construcción se explica en el capítulo 9.

Tabla 8.1: Indicadores territoriales de las alternativas.

Indicador (valores aproximados)	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Área Urbana Proyectada en las Zonas de Extensión Urbana	320 ha	730 ha	360 ha

Indicador (valores aproximados)	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
Superficie de las Zonas de Extensión Urbana que queda en resguardo natural	84%	63%	82%
Resguardo natural comunal	3.910 ha	3.430 ha	3.840 ha
Suelo de vocación mixta, sobre el suelo edificable	34%	17%	42%
Población actual que quedaría en suelo de vocación mixta	Del orden de 104.000 (31%)	Del orden de 68.000 (21%)	Del orden de 140.000 (42%)
Intensidad alta, media-alta, media y baja, sobre el suelo edificable	18%, 12%, 10% y 60%	5%, 17%, 19% y 59% (la intensidad alta corresponde solo a la zona productiva)	15%, 14%, 30% y 41%
Subcentros: intercomunales, comunales y barriales	No propone; centralidades lineales sobre los ejes	28: 10, 12 y 6	33: 11, 12 y 10
Ejes de conectividad: sobre vías existentes y proyectados	26 y 20 km	22 y 17 km	27 y 21 km
Ejes de conectividad sustentable: sobre vías existentes y proyectados	19 y 42 km	18 y 31 km	23 y 57 km
Superficie de intensidad alta y media-alta en amenaza Alta o Muy Alta (en la comuna: 35%)	13%	12%	13%

Fuente: Elaboración propia con datos del Censo 2024.

Las cifras confirman los rasgos de cada modelo. La Alternativa 1 es la más contenida en las Zonas de Extensión Urbana y la que destina más superficie a resguardo comunal; la Alternativa 2 habilita más del doble de suelo y reparte su vocación mixta en subcentros, sin intensidad alta en usos mixtos ni residenciales; la Alternativa 3 se ubica en una posición intermedia en suelo habilitado, es la que acerca los usos mixtos a más población actual y la que reparte la intensidad en una gradiente más pareja entre categorías. En las tres, la proporción de suelo de mayor intensidad en amenaza alta es cercana a un tercio de la comunal. En movilidad, la Alternativa 3 reúne la red de ejes de conectividad sustentable más extensa; de sus ejes, unos 21 kilómetros de conectividad y 57 de conectividad sustentable corresponden a trazados nuevos, y el resto se apoya en vías existentes.

8.3 Coherencia con los objetivos de planificación

La tabla valora la contribución de cada alternativa a cada objetivo de planificación, con la escala del apartado 8.1, y permite reconocer sus fortalezas relativas.

Tabla 8.2: Coherencia de las alternativas respecto de los objetivos de planificación.

Objetivo de planificación	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3
1. Desarrollo urbano resiliente, equitativo e integrado	0. Ordena la densificación en corredores servidos, pero sus beneficios se concentran en los frentes de los ejes.	0. Distribuye servicios en los cerros, pero dispersa la inversión y habilita más suelo en bordes expuestos.	+1. Combina ejes y subcentros jerarquizados y reparte equipamientos en toda la comuna.
2. Consolidación de barrios pericentrales	0. Protege la escala de los barrios, pero los servicios quedan en los frentes de los ejes, no siempre intrabarrialmente.	+1. Los subcentros comunales y barriales consolidan los barrios de los cerros.	+1. Subcentros y ejes barriales con franjas de transición hacia los barrios.
3. Integración de las amenazas al desarrollo urbano	0. Baja la norma vigente y aleja las mayores intensidades de las amenazas, pero la red depende de pocos ejes.	0. Ofrece rutas alternativas entre subcentros, pero algunos quedan junto a la interfaz urbano-forestal.	+1. Combina corredores de alta capacidad con rutas alternativas entre cerros, lo que da redundancia a la red.
4. Reconocimiento del patrimonio cultural	0. Resguardo inmueble a inmueble, con presión de la densificación sobre los inmuebles frente a los ejes.	+1. Resguardo por conjuntos y puesta en valor de la identidad de los cerros.	+1. Estrategia mixta, inmueble a inmueble y por zonas, según el caso.
5. Fortalecimiento del sistema de conectividad	0. Refuerza la red principal, con menor conectividad transversal entre cerros.	0. Conecta los subcentros entre sí, con menor peso de los corredores de alta capacidad.	+1. Integra los corredores intercomunales y la malla entre subcentros.
6. Movilidad urbana eficiente y sustentable	+1. Concentra la demanda en corredores aptos para el transporte público.	+1. Acerca servicios a la vivienda y favorece los desplazamientos a pie.	+1. Suma ambas condiciones y una red extensa de movilidad sustentable.
7. Diversidad económica compatible con el territorio	0. Concentra las actividades productivas en el norte y reconvierte El Salto completo.	0. Concentra las actividades productivas en el norte y mantiene parte de El Salto.	0. Concentra las actividades productivas en el norte y en una parte acotada de El Salto.
8. Resguardo del patrimonio natural	+1. La menor habilitación de las Zonas de Extensión Urbana y el mayor resguardo comunal.	0. La mayor habilitación de las Zonas de Extensión Urbana presiona suelos naturales.	+1. Resguardo continuo sobre quebradas y laderas, con habilitación intermedia.

Fuente: Elaboración propia.

Ninguna alternativa afecta negativamente alguno de los objetivos. Las alternativas 1 y 2 aportan en dimensiones distintas: la primera en movilidad y en resguardo del patrimonio natural, y la segunda en consolidación de barrios, patrimonio cultural y movilidad. La Alternativa 3, construida a partir de esta misma lectura, contribuye a siete de los ocho objetivos. El objetivo 7, de diversidad económica, es el que menos diferencia a las alternativas, porque las tres tratan las actividades productivas de manera similar.

8.4 Evaluación ambiental de las opciones de desarrollo 1 y 2

8.4.1 Evaluación de la Alternativa 1: ciudad integrada a través de ejes

La Alternativa 1 propone organizar el desarrollo urbano a partir de corredores estructurantes principales (sentido norte-sur y oriente-poniente), distribuyendo equipamientos, comercio y servicios en tramos de centralidades lineales, concentrando la intensidad alta en los ejes intercomunales y el Plan, mientras que define una intensidad baja y uso preferentemente residencial al interior de los barrios.

A continuación, se presenta la evaluación detallada de la Alternativa 1 frente a los cuatro factores críticos de decisión (FCD), sus criterios de evaluación y los indicadores de tendencia identificados en el Diagnóstico Ambiental Estratégico (EAE) y el Resumen Ejecutivo de la Imagen Objetivo:

Tabla 8.3: Evaluación ambiental de la Alternativa 1, ciudad integrada a través de ejes.

FCD 1: Reconocimiento, resguardo e integración del patrimonio natural, cultural e identitario	
Riesgo	Oportunidad
<ul style="list-style-type: none"> • La densificación sobre los corredores que concentran edificaciones de valor patrimonial expone a los inmuebles de valor, que enfrentan dichos ejes, al riesgo de ser rodeados por edificaciones de mayor escala, pudiendo afectar también el valor de su entorno. • Si bien se reconocen sectores donde se concentran edificaciones y barrios de valor patrimonial, se advierte como un riesgo el que no se defina una estrategia o mecanismo que vislumbre cómo se abordaría su resguardo. • La edificación e infraestructura vial favorece una continuidad norte-sur interrumpiendo la conectividad biológica de quebradas y cauces que cruzan transversalmente las vías. • Al estructurar la ciudad mediante corredores y centrar el sistema de áreas verdes en grandes parques, no se advierten mecanismos que permitan abordar la falta de plazas y/o espacios públicos verdes al interior de los barrios, particularmente en aquellos periféricos. • La propuesta incorpora como zonas de resguardo natural comunal aquellos sectores de la ZEU que no son definidas como zonas residenciales. Ello incrementa la susceptibilidad al desarrollo de asentamientos informales (tomas de terreno) y a la proliferación de microbasurales, principalmente en los sectores altos de la comuna. • Sumado a lo anterior, dicha decisión demandaría una ardua gestión público-privada y podría implicar compromisos presupuestarios para prevenir dichos riesgos y lograr su resguardo ambiental. • La alternativa no define de manera explícita mecanismos o estrategias orientadas a generar una transición entre las áreas de valor ambiental y/o patrimonial, con aquellas que presentan usos de mayor intensidad. 	<ul style="list-style-type: none"> • Al concentrar la densificación sobre las fajas de los ejes principales, se disminuye la presión de verticalización y demolición de inmuebles de valor patrimonial al interior de los barrios residenciales tradicionales y en sectores periféricos, donde la tendencia indica que hay una menor protección. • Se genera la oportunidad de definir a través del Anteproyecto, normas de resguardo e incentivos de protección directamente sobre los inmuebles patrimoniales situados en los corredores históricos consolidados. • La mayor intensidad comercial e inmobiliaria sobre los ejes puede activar procesos de rehabilitación de inmuebles patrimoniales frente a los corredores. • La alternativa reconoce además de las áreas de resguardo natural intercomunal (PREMVAL) y aquellas que cuentan con protección oficial (Santuarios y humedales), áreas de resguardo natural comunal y micro parques (quebradas comprendidas en el resguardo natural comunal), que actúan como corredores biológicos e infraestructura verde, resguardando los servicios ecosistémicos. • La alternativa reconoce y resguarda los Humedales Urbanos (Estero Reñaca, Kan Kan y Entre Cerros) y Santuarios de la Naturaleza (Palmar El Salto y Campo Dunar Concón-Reñaca), reconociéndolos dentro de una categoría denominada “protección legal”, lo que se advierte como una oportunidad para definir normas compatibles durante el desarrollo del Anteproyecto. • Al incrementar las mayores intensidades de ocupación en torno a los corredores, se genera la oportunidad de exigir fajas verdes a lo largo de las vías estructurantes principales, conformando corredores ecológicos (infraestructura verde). • Del mismo modo, al concentrar las mayores intensidades de ocupación en los ejes principales, se genera un efecto de transición hacia las áreas de valor natural.
FCD 2: Gestión y adaptación a riesgos de desastre, considerando eventos extremos asociados a Cambio Climático	

Riesgo	Oportunidad
<ul style="list-style-type: none"> • Al densificar con intensidad alta y media a lo largo de corredores que atraviesan la interfaz urbano-forestal (Achupallas, Reñaca Alto, Forestal) o zonas inundables (Borde costero y Esteros Marga Marga y Reñaca), se concentra más población en sectores expuestos a distintos tipos de amenazas. • La concentración de servicios sobre ejes emplazados en áreas expuestas a riesgos podría incrementar la densidad de usuarios temporales, dificultando la gestión de riesgo. • Al basar la alternativa en un modelo de corredores, sin una red de vías menores entre cerros, dificulta procesos de evacuación, ante el colapso o bloqueo de un eje. • La edificación continua e impermeabilización a lo largo de los ejes viales principales favorece la formación de islas de calor, pudiendo afectar el uso de medios de transporte activos. • La densificación residencial sobre los mismos ejes que sirven de ruta de evacuación podría generar atochamientos (cuellos de botella) en situaciones de emergencia. • La alternativa no define condiciones (incentivos normativos) que permitan disminuir los potenciales efectos de la actividad productiva con su entorno. 	<ul style="list-style-type: none"> • La alternativa disminuye las densidades y alturas del PRC vigentes, presentándose como una oportunidad para disminuir la exposición de la comunidad ante eventos naturales. • La alternativa plantea una menor intensidad de ocupación al interior de los barrios residenciales, frenando la densificación en sectores inestables por pendientes y/o laderas. • La alternativa orienta el resguardo transversal del borde costero y moderar la intensidad a través de un área de equipamiento, disminuyendo la exposición de residentes permanentes ante eventos de tsunami. Por su parte, también se advierte como una oportunidad para este riesgo, que sectores como el Plan permita una mayor intensidad (edificación en altura), ya que esto permitiría implementar planes de evacuación vertical ante la ocurrencia de este tipo de eventos. • Al concentrar las densidades y servicios en los ejes principales, facilita la implementación de corredores de transporte público y de vías segregadas (ciclos y caminata) y/o la incorporación de arbolado urbano, reduciendo emisiones y aportando a la regulación de las temperaturas. • Al reconocer las áreas de resguardo natural intercomunal (PREMVAL) y las de protección oficial (Santuarios y Humedales Urbanos), sumado a la definición de áreas de resguardo natural comunal y micro parques (quebradas comprendidas en el resguardo natural comunal), se preservan ecosistemas que actúan como reguladores térmicos, reguladores de riesgos naturales y fuentes de captura de GEI. • El fortalecimiento de la Red Intercomunal y Comunal Principal prioriza fajas viales anchas útiles para la evacuación masiva directa ante alertas de tsunami o incendios. • Permite enfocar los presupuestos de infraestructura de drenaje y contención de laderas sobre los puntos críticos de los corredores principales. • Existe la oportunidad de definir en las áreas industriales, incentivos normativos de desarrollo sustentable (asociadas a disminuir o capturar CO₂; incrementar la masa vegetal; y/o, incorporar tecnologías para uso eficiente del recurso hídrico o generación de energías no contaminantes), evitando que los ejes servidos se conviertan en corredores excluyentes.

FCD 3: Movilidad urbana multiescalar, que disminuye la presión en ecosistemas sensibles y favorece la evacuación	
Riesgo	Oportunidad
<ul style="list-style-type: none"> • Al recargar la intensidad y los usos sobre las vías principales, sin abrir nuevas mallas viales, se profundiza la saturación de los corredores troncales. • La alternativa no plantea una conectividad transversal entre cerros, ello obliga a los habitantes a realizar desplazamientos hacia el Plan o cruzar los ejes saturados para moverse entre barrios vecinos. • Los barrios o viviendas ubicadas al interior, alejadas del corredor vial principal, mantendrían un déficit de equipamientos de escala barrial, de acceso peatonal. 	<ul style="list-style-type: none"> • El concentrar las densidades y servicios en los ejes principales, permite ordenar y racionalizar los recorridos del transporte colectivo en tramos de alta demanda. • La alternativa permitiría canalizar y segregar el tráfico de carga e interurbano exclusivamente sobre la Red Intercomunal (Camino Internacional, Las Palmas y Agua Santa), evitando o disminuyendo la circulación de camiones por las calles residenciales interiores. • La alternativa permite llevar comercio y equipamientos comunales a los sectores altos a través de los corredores

- La alternativa no define una red vial que permita mejorar la circulación al interior de las áreas residenciales de baja intensidad, siendo insuficiente para enfrentar los desafíos de conectividad que tiene la ciudad.
- Densificar con viviendas y comercios los frentes de los ejes de carga (como Camino Internacional o Agua Santa) podría generar riesgos de seguridad vial para peatones, además de exposición constante de los nuevos residentes a ruido, vibraciones y contaminación atmosférica.
- Para consolidar los ejes viales (comunales e intercomunales), se requiere destinar recursos públicos que permitan materializar la conectividad en áreas consolidadas o complejas, desde el punto de vista social, territorial y/o ambiental.
- Otro riesgo, inherente a las características de la comuna, tiene relación con los potenciales efectos de fragmentación sobre ecosistemas emplazados en quebradas o en otras áreas naturales que aún no han sido desarrolladas.

que suben hacia los cerros (Camino Internacional, Agua Santa).

- Los corredores facilitan la implementación de infraestructura verde y verde azul, integrándose el espacio público con esteros, humedales y quebradas.
- Los corredores facilitan la localización de equipamientos de mayor escala en los predios que enfrentan fajas viales aptas (troncales o colectoras).
- La alternativa ofrece nuevos sectores para el desarrollo de servicios y equipamientos, disminuyendo los viajes hacia sectores céntricos de la comuna (Plan).
- Al centrar el desarrollo en ejes o corredores permite priorizar recursos públicos de pavimentación en el ensanche y consolidación de la Red Principal.
- Facilita la transformación de áreas como El Salto en un gran eje mixto urbano articulado con transporte intermodal.

FCD 4: Desarrollo urbano equitativo, resiliente y sustentable

Riesgo	Oportunidad
<ul style="list-style-type: none"> • Al enfocar los instrumentos en los corredores, los barrios y/o campamentos ubicados en las mesetas interiores podrían quedar postergados o marginados de las inversiones en infraestructura. • La alternativa limita la incorporación de Zonas de Extensión Urbana, reduciendo la disponibilidad de terrenos para proyectos de vivienda social o relocalización en cerros. Vale decir, se reduce o restringe la oferta de suelo para radicación habitacional. • La diferenciación en la intensidad de ocupación (Corredores vs. Barrios interiores) podría incentivar una mayor inversión en servicios y equipamientos frente a los ejes, acentuando la disparidad con las manzanas interiores. • Del mismo modo, la priorización de corredores podría provocar una alta valorización inmobiliaria (especulación de suelo) de los frentes viales, disminuyendo la posibilidad de emplazar en estos sectores viviendas de interés público o programas de integración social. • La alternativa tiene una baja representación de zonas de intensidad intermedia entre el eje de intensidad alta y el barrio de intensidad baja, provocando un contraste de escala muy marcado. • La acumulación de actividades comerciales, de transporte y turísticas en la línea de edificación de los ejes provoca degradación y hacinamiento del espacio peatonal. • La definición de corredores puede dejar aislados parches de vegetación o quebradas identificadas como de resguardo natural, de no garantizarse una faja o estrategia de resguardo. • La alternativa no establece normas o criterios que orienten la localización de infraestructura crítica, en un contexto de multiamenaza. 	<ul style="list-style-type: none"> • Al limitar la incorporación del Área de Extensión Urbana (ZEU) a la continuidad de ejes, evita la expansión incontrolada de la huella urbana sobre suelos naturales. • A través de los corredores, la alternativa ofrece nuevos sectores para el desarrollo de servicios y equipamientos, mejorando la cobertura de éstos. • Los corredores permitirían absorber la demanda de nuevos hogares consolidando los frentes viales con factibilidad y acceso a servicios. • Se genera la oportunidad de que los corredores incluyan incentivos normativos de integración social (por ejemplo, mayor constructibilidad o densidad a cambio de destinar un porcentaje de la edificación a viviendas de interés público). • Define criterios claros que regulan a la baja la intensidad de ocupación hacia el interior de los barrios residenciales, evitando edificación en altura en barrios consolidados. • La baja intensidad en el interior de los barrios residenciales disminuye la presión sobre las áreas de valor natural que se identifican (áreas de resguardo natural intercomunal; áreas de protección oficial (Santuarios y humedales); áreas de resguardo natural comunal y micro parques, estos últimos comprendidos en el resguardo natural comunal). • La definición de una zona de equipamiento de baja intensidad en el borde costero permite resguardar el valor ambiental y paisajístico a lo largo de la franja litoral.

Fuente: Elaboración propia, Evaluación Ambiental Estratégica.

La Alternativa 1 «Ciudad integrada a través de ejes» representa un modelo de desarrollo urbano enfocado en la contención y la regulación del crecimiento. Su principal oportunidad radica en su capacidad para proteger el tejido residencial consolidado de los barrios interiores y los ecosistemas periféricos, ya que concentra la densificación, el comercio y los servicios exclusivamente a lo largo de los grandes corredores viales, disminuyendo la presión que genera la altas densidades y usos muy intensivos en el interior de las poblaciones tradicionales y la urbanización sobre las laderas y quebradas de las Zonas de Extensión Urbana.

Sin embargo, la evaluación ambiental demuestra que el concentrar el desarrollo y centralidades en los corredores, resulta insuficiente para resolver los problemas funcionales de la ciudad de Viña del Mar. Este modelo genera un patrón de «desarrollo en franjas» que eventualmente podría profundizar la inequidad socioespacial. Mientras los frentes viales captan la mayor valorización, inversión y equipamiento, los barrios interiores y asentamientos informales podrían quedar al margen de los beneficios urbanos que trae este desarrollo, en materias de acceso a bienes y servicios.

Desde la perspectiva de la resiliencia y la gestión de riesgos, la Alternativa 1 presenta diversos riesgos. Al densificar fajas viales que atraviesan la interfaz urbano-forestal o zonas de anegamiento y tsunami, incrementa la concentración de población en áreas expuestas. En esta línea, al depender de arterias principales, sin reforzar una red de conectividad transversal entre cerros, la alternativa perpetúa una estructura de alta dependencia, donde la saturación o el bloqueo de una vía principal puede comprometer los tiempos de respuesta y la evacuación masiva ante desastres.

En síntesis, se advierte que la Alternativa 1 cumple con el objetivo de proteger la escala barrial y contener la expansión sobre el medio natural, pero no lograría aportar eficientemente en materias como la equidad territorial, la resiliencia y la gestión de riesgo.

8.4.2 Evaluación de la Alternativa 2: ciudad integrada a través de centralidades intermedias

La Alternativa 2 propone organizar el desarrollo urbano mediante una red de subcentros nodales de distinta jerarquía (intercomunal, comunal intermedio y barrial) distribuidos en los cerros y en el Plan. La integración territorial se produce conectando estas centralidades entre sí mediante una malla comunal intercentral.

A nivel normativo, esta alternativa no contempla la categoría de intensidad «alta» en áreas mixtas ni residenciales, sino que gradúa la ocupación en anillos concéntricos: media-alta en el subcentro, media en la franja residencial de transición y baja en el resto de los barrios. Asimismo, en comparación a la alternativa 1, incorpora una mayor cantidad de superficie de Zonas de Extensión Urbana (ZEU) para un uso distinto al de resguardo.

A continuación, se presenta la evaluación de la Alternativa 2 frente a los cuatro factores críticos de decisión (FCD), considerando los criterios de evaluación y las tendencias identificadas en el diagnóstico ambiental estratégico:

Tabla 8.4: Evaluación ambiental de la Alternativa 2, ciudad integrada a través de centralidades intermedias.

FCD 1: Reconocimiento, resguardo e integración del patrimonio natural, cultural e identitario	
Riesgo	Oportunidad
<ul style="list-style-type: none"> • La alternativa plantea intensidades de ocupación media-alta en el centro de subcentros barriales que concentran edificaciones de valor patrimonial (como en Miraflores o el Plan). Ello puede inducir a la sustitución o demolición de edificación tradicional no protegida formalmente, afectando los valores identitarios de dichos subcentros. • La alternativa incorpora una mayor superficie de ZEU como Área Urbana (principalmente en ZEU 9 y ZEU 2 Norte), la cual se extiende hacia el límite con la Comuna de Quilpué, incrementando la presión sobre los suelos naturales. • La propuesta incorpora como zonas de resguardo natural comunal aquellos sectores de la ZEU que no son definidas como zonas residenciales. Ello incrementa la susceptibilidad al desarrollo de asentamientos informales (tomas de terreno) y a la proliferación de microbasurales, principalmente en los sectores altos de la comuna. • Sumado a lo anterior, dicha decisión demandaría una ardua gestión público-privada y podría implicar compromisos presupuestarios para prevenir dichos riesgos y lograr su resguardo ambiental. • La alternativa no define de manera explícita mecanismos o estrategias orientadas a generar una transición entre las áreas de valor ambiental y/o patrimonial, con aquellas que presentan usos de mayor intensidad. 	<ul style="list-style-type: none"> • Al estructurar subcentros barriales en los cerros (ej. Forestal, Achupallas, Gómez Carreño), visibiliza y pone en valor la identidad local, la memoria colectiva y las tipologías tradicionales de sectores que históricamente han tenido un menor reconocimiento. Se avanza en el reconocimiento e integración del patrimonio “periférico”. • La alternativa define una estrategia de resguardo por polígonos o conjuntos de valor patrimonial, ello genera la oportunidad de definir normas específicas adaptadas al valor y escala de cada barrio. • La mayor intensidad comercial e inmobiliaria sobre los subcentros puede activar procesos de rehabilitación de inmuebles patrimoniales. • La creación de centralidades permite apalancar proyectos de inversión regional para la creación de equipamiento cultural y espacios colectivos descentralizados en los subcentros de cerros, reforzando el patrimonio cultural. • La alternativa reconoce además de las áreas de resguardo natural intercomunal (PREMVAL) y aquellas que cuentan con protección oficial (Santuarios y Humedales Urbanos), áreas de resguardo natural comunal y micro parques (quebradas comprendidas en el resguardo natural comunal), que actúan como corredores biológicos e infraestructura verde, resguardando los servicios ecosistémicos. <p>En esta misma línea se destaca que algunos subcentros incluyen áreas de valor natural en su interior, permitiendo su puesta en valor.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La alternativa reconoce y resguarda los Humedales Urbanos (Estero Reñaca, Kan Kan y Entre Cerros) y Santuarios de la Naturaleza (Palmar El Salto y Campo Dunar Concón-Reñaca), reconociéndolos dentro de una categoría denominada “protección legal”, lo que se advierte como una oportunidad para definir normas compatibles durante el desarrollo del Anteproyecto. • La consolidación de subcentros permite la creación de plazas y parques de proximidad en torno a los nodos, mejorando el acceso peatonal cotidiano. • Al plantear un modelo en base al desarrollo de centralidades, se genera un efecto de transición hacia las áreas de valor natural.
FCD 2: Gestión y adaptación a riesgos de desastre, considerando eventos extremos asociados a Cambio Climático	
Riesgo	Oportunidad
<ul style="list-style-type: none"> • La alternativa define subcentros de intensidad media-alta contiguos a la interfaz urbano-forestal (Achupallas, Reñaca Alto, Forestal) o zonas inundables (Borde costero y Esteros Marga Marga y Reñaca), concentrando más población en sectores expuestos a distintos tipos de amenazas. • Al aumentar el suelo urbanizable en la ZEU 3 y ZEU 9, se expondrían nuevas edificaciones a procesos de remoción en masa de no realizarse las obras previas de estabilización. • La concentración de edificaciones en torno a los múltiples subcentros distribuidos en la ciudad puede generar núcleos térmicos o islas de calor en varios cerros. 	<ul style="list-style-type: none"> • La alternativa disminuye las densidades y alturas del PRC vigentes, presentándose como una oportunidad para disminuir la exposición de la comunidad ante eventos naturales. • Al distribuir las actividades y viviendas hacia los cerros, reduce la cantidad de población residente expuesta a marejadas y tsunamis en el Plan. • La alternativa modera la intensidad de ocupación a nivel medio-alto en la franja costera y Reñaca Bajo, disminuyendo la vulnerabilidad permanente ante riesgo de tsunami.

- Se advierte que los flujos de evacuación entre subcentros podrían saturarse, dado que la propuesta vial de red interbarrial, requiere de ensanches y eventualmente de aperturas que permitan su consolidación.
 - La alternativa no define condiciones (incentivos normativos) que permitan disminuir los potenciales efectos de la actividad productiva con su entorno.
 - El fortalecimiento de los subcentros permitiría acceder a bienes y servicios al interior de cada sector. Ello reduce la necesidad de viajes hacia el Plan, disminuyendo la congestión vial y las emisiones de ruido y MP asociado a fuentes móviles.
 - La alternativa promueve una vialidad comunal intercentral que conecte los subcentros entre sí. Ello permite ofrecer rutas alternativas de evacuación si un eje principal se bloquea.
 - Se advierte la oportunidad de fortalecer a través de las subcentralidades, puntos de encuentro y apoyo primario en emergencias.
 - Al reconocer las áreas de resguardo natural intercomunal (PREMVAL) y las de protección oficial (Santuarios y humedales), sumado a la definición de áreas de resguardo natural comunal y micro parques (quebradas comprendidas en el resguardo natural comunal), se preservan ecosistemas que actúan como reguladores térmicos, reguladores de riesgos naturales y fuentes de captura de GEI.
- En esta línea se destaca que algunos subcentros incluyen áreas de valor natural, permitiendo poner en valor las funciones de regulación de sus ecosistemas.
- Existe la oportunidad de definir en las áreas industriales, incentivos normativos de desarrollo sustentable (asociadas a disminuir o capturar CO₂; incrementar la masa vegetal; y/o, incorporar tecnologías para uso eficiente del recurso hídrico o generación de energías no contaminantes), evitando que los ejes servidos se conviertan en corredores excluyentes.

FCD 3: Movilidad urbana multiescalar, que disminuye la presión en ecosistemas sensibles y favorece la evacuación

Riesgo	Oportunidad
<ul style="list-style-type: none"> • Al dispersar los viajes entre 28 subcentralidades, se reduce la densidad de demanda necesaria para viabilizar corredores de buses de alta frecuencia y capacidad. • Si bien la norma permite el uso mixto, existe una alta dependencia de inversión (pública o privada) en materia de servicios y equipamientos para que el subcentro logre generar la accesibilidad requerida. • Al habilitar más suelo en ZEU, la alternativa no proyecta una red vial adecuada para conectar dichos sectores con la ciudad, ni proyecta subcentralidades en la mayoría de ellos (a excepción de la ZEU 2 Norte, cuyo subcentro se integra a la dinámica de la ciudad existente), afectando la movilidad de los futuros habitantes del sector. • Para consolidar la red vial intercentral, se requiere destinar recursos públicos que permitan materializar la conectividad en áreas consolidadas o complejas, desde el punto de vista social, territorial y/o ambiental. • Otro riesgo, inherente a las características de la comuna, tiene relación con los potenciales efectos de fragmentación sobre ecosistemas emplazados en quebradas o en otras áreas naturales que aún no han sido desarrolladas. • Se advierte que la red vial que define la alternativa, si bien refuerza la conectividad entre centralidades y entre cerros, es insuficiente para acoger los desafíos de conectividad que tiene la ciudad. 	<ul style="list-style-type: none"> • La definición de subcentralidades acercaría el comercio y los servicios a los cerros, disminuyendo la generación de viajes hacia el centro, descongestionando los accesos cerro-plan. • La alternativa fomenta la movilidad peatonal en los barrios ya que orienta el desarrollo equipamientos y servicios, facilitando que las compras y trámites cotidianos se resuelvan caminando dentro del radio del subcentro. • Las 28 subcentralidades elevan el nivel de servicio y reducen las distancias a equipamientos clave (salud, educación, abastecimiento) a escala barrial en sectores periféricos. • Contribuye a la mixtura de los barrios, ya que permite combinar viviendas con comercios y servicios comunitarios a nivel local. • La alternativa permitiría reconvertir el sector poniente de El Salto, al definirlo como centralidad intermedia mixta, manteniendo el sector oriente con rol productivo inofensivo en el corto plazo.

FCD 4: Desarrollo urbano equitativo, resiliente y sustentable

Riesgo	Oportunidad
<ul style="list-style-type: none"> • Al habilitar más suelo en ZEU, la alternativa no proyecta subcentralidades en la mayoría de ellas, a excepción de la ZEU 2 Norte, cuyo subcentro se integra a la dinámica de la ciudad existente. Ello, además de impedir que las nuevas edificaciones se distribuyan eficientemente en torno a éstos, no permite “reservar” suelo para el desarrollo de servicios y equipamientos. • Al multiplicar el número de subcentralidades (28 identificadas), se corre el riesgo de dispersar los fondos públicos sin consolidar adecuadamente los equipamientos en ninguno de los nodos. • La proliferación de subcentros urbanos en sectores altos puede dejar aislados parches de vegetación o quebradas identificadas como de resguardo natural, de no garantizarse una faja o estrategia de resguardo. • La alternativa no establece normas o criterios que orienten la localización de infraestructura crítica, en un contexto de multiamenaza. 	<ul style="list-style-type: none"> • La mayor incorporación de ZEU (especialmente ZEU 9) facilita la oferta de suelo para programas de radicación de asentamientos informales con urbanización y proyectos de vivienda de interés público. • Al no considerar la intensidad alta en áreas residenciales y graduar la ocupación (media-alta, media y baja), la alternativa evita irrupciones morfológicas bruscas (edificaciones con alturas desproporcionadas) y protege la escala barrial. • Se genera la oportunidad de que las subcentralidades incluyan incentivos normativos de integración social (por ejemplo, mayor constructibilidad o densidad a cambio de destinar un porcentaje de la edificación a viviendas de interés público). • Al crear subcentralidades en distintos cerros, se distribuye el aumento del valor del suelo en beneficio de propietarios locales. • En esta misma línea, la diversificación de centralidades ofrece nuevos sectores para el desarrollo de servicios y equipamientos, mejorando la cobertura de éstos. • La baja intensidad en el interior de los barrios residenciales disminuye la presión sobre las áreas de valor natural que se identifican (áreas de resguardo natural intercomunal; áreas de protección oficial (Santuarios y Humedales Urbanos); áreas de resguardo natural comunal y micro parques, estos últimos comprendidos en el resguardo natural comunal). • Algunos subcentros incluyen áreas de valor natural, considerada como infraestructura verde de amortiguación. • La definición de una zona de equipamiento de baja intensidad en el borde costero permite resguardar el valor ambiental y paisajístico a lo largo de la franja litoral.

Fuente: Elaboración propia, Evaluación Ambiental Estratégica.

La Alternativa 2 «Ciudad integrada a través de centralidades intermedias» representa un modelo de desarrollo urbano enfocado en la descentralización funcional y la estructuración policéntrica de la comuna. Su principal oportunidad radica en su capacidad para promover la equidad territorial y acercar la ciudad a los cerros, ya que organiza el desarrollo mediante una red de subcentros nodales (de jerarquía intercomunal, comunal intermedia y barrial) en sectores como Forestal, Achupallas y Gómez Carreño. Esto permite elevar el nivel de servicio y reducir las distancias a equipamientos clave de salud, educación y abastecimiento, al tiempo que fomenta la movilidad peatonal barrial y visibiliza la identidad y el patrimonio de sectores históricamente postergados. Además, la alternativa protege la escala barrial al eliminar la intensidad «alta» y graduar la ocupación en anillos concéntricos (media-alta en el nodo, media en la transición y baja en los barrios), disminuyendo a su vez, la exposición permanente de la población ante el riesgo de tsunami en el Plan y el borde costero.

Sin perjuicio de ello, la evaluación ambiental da cuenta de riesgos que se podrían dar en el territorio de implementar esta alternativa. Al definir 28 subcentralidades, se corre el riesgo de dispersar los fondos públicos sin lograr consolidar adecuadamente los equipamientos en ninguno de ellos, generando una alta dependencia de la inversión pública y privada. Asimismo, las centralidades aportarían a la dispersión de viajes y con ello se dificultaría la definición de corredores de transporte público. Por otra parte, al incorporar una mayor superficie de Zonas de Extensión Urbana (ZEU 2 Norte y ZEU 9) sin

proyectar subcentralidades en la mayoría de ellas (a excepción de la ZEU 2 Norte, cuyo subcentro se integra a la dinámica de la ciudad existente) ni redes viales adecuadas, se incrementaría la presión sobre los suelos naturales y se limitaría el acceso a bienes y servicios de los futuros habitantes de dichos sectores.

Desde la perspectiva de la resiliencia y la gestión de riesgos, la Alternativa 2 presenta diversos riesgos y condicionantes. Al definir subcentros con intensidad media-alta en áreas contiguas a la interfaz urbano-forestal (como Achupallas, Reñaca Alto y Forestal) o en zonas inundables, incrementaría la concentración de población en sectores expuestos a incendios y desbordes, pudiendo además generar núcleos térmicos o islas de calor distribuidas. Asimismo, aunque la red vial intercentral ofrece rutas alternativas de evacuación que eliminarían la dependencia de un solo eje, la efectividad de estos flujos dependería de ensanches y aperturas viales en áreas consolidadas y de topografía accidentada, lo que podría provocar la saturación de las vías de evacuación interbarriales.

En conclusión, se puede indicar que la Alternativa 2 cumple con el objetivo de descentralizar los servicios, fomentar la movilidad peatonal y visibilizar la identidad de los cerros, pero presenta limitaciones en materias como la planificación de la Zona de Extensión Urbana, la eficiencia en la inversión pública y la gestión de riesgos naturales.

9 ALTERNATIVA PRIORIZADA Y ORDEN DE PRIORIZACIÓN

A partir de la evaluación de las dos alternativas y de los consensos alcanzados en la participación y en el trabajo técnico, se formula una tercera alternativa que integra los aspectos que obtuvieron mejor evaluación de ambas, respecto de los objetivos de planificación y de los criterios de desarrollo sustentable. No constituye una propuesta independiente, y su formulación no invalida las restantes opciones, que se someten igualmente a consideración.

9.1 Construcción de la alternativa priorizada

La alternativa priorizada se construye a partir de la evaluación del capítulo 8 y de las orientaciones que la participación reservó para una tercera alternativa (apartado 6.5). De la Alternativa 1 se retoman los principales ejes estructurantes, que ordenan las mayores intensidades en corredores servidos y protegen la escala de los barrios; de la Alternativa 2, la red de subcentros, que promueve mixtura de usos proyectando acercar servicios a los cerros y favorece la equidad territorial. Para evitar el desarrollo en franjas que la evaluación advierte en la primera y la dispersión de la inversión que advierte en la segunda, se integran ambos en una sola red jerarquizada, en la que los ejes también cumplen un rol de centralidad, de carácter axial. En las Zonas de Extensión Urbana y en el resguardo natural se adopta una posición intermedia. Es preciso señalar que no corresponde a una sumatoria ni a una mezcla absoluta sino que la propuesta se desarrolla cautelando la coherencia y sinergia en dicha combinación. La tabla siguiente resume esta construcción por componente.

Tabla 9.1: Construcción de la alternativa priorizada a partir de las alternativas 1 y 2.

Componente	Toma de la Alternativa 1	Toma de la Alternativa 2	Aporte propio
1. Área urbana y resguardo	Contención en la habilitación de las Zonas de Extensión Urbana.	Suelo para vivienda, incluido un sector de Pinohuacho.	Habilitación intermedia; resguardo como estructura continua; estrategia mixta para los atributos culturales.
2. Vocaciones de uso	Mixtura a lo largo de los ejes intercomunales y barriales.	Red de subcentros en todos los sectores, jerarquizados por función.	Subcentros intercomunales en las puertas de acceso; ejes con rol de centralidad axial; El Salto reconvertido hasta el camino El Olivar.
3. Intensidad de uso	Intensidad alta en los ejes intercomunales.	Gradiente en torno a los subcentros, con franjas de transición.	Gradiente asociada a la jerarquía de la red; el Plan pasa a intensidad media-alta.
4. Movilidad	Conectividad axial en los ejes.	Malla que conecta los subcentros.	Red que combina ambas, con una red extensa de movilidad sustentable.

Fuente: Elaboración propia.

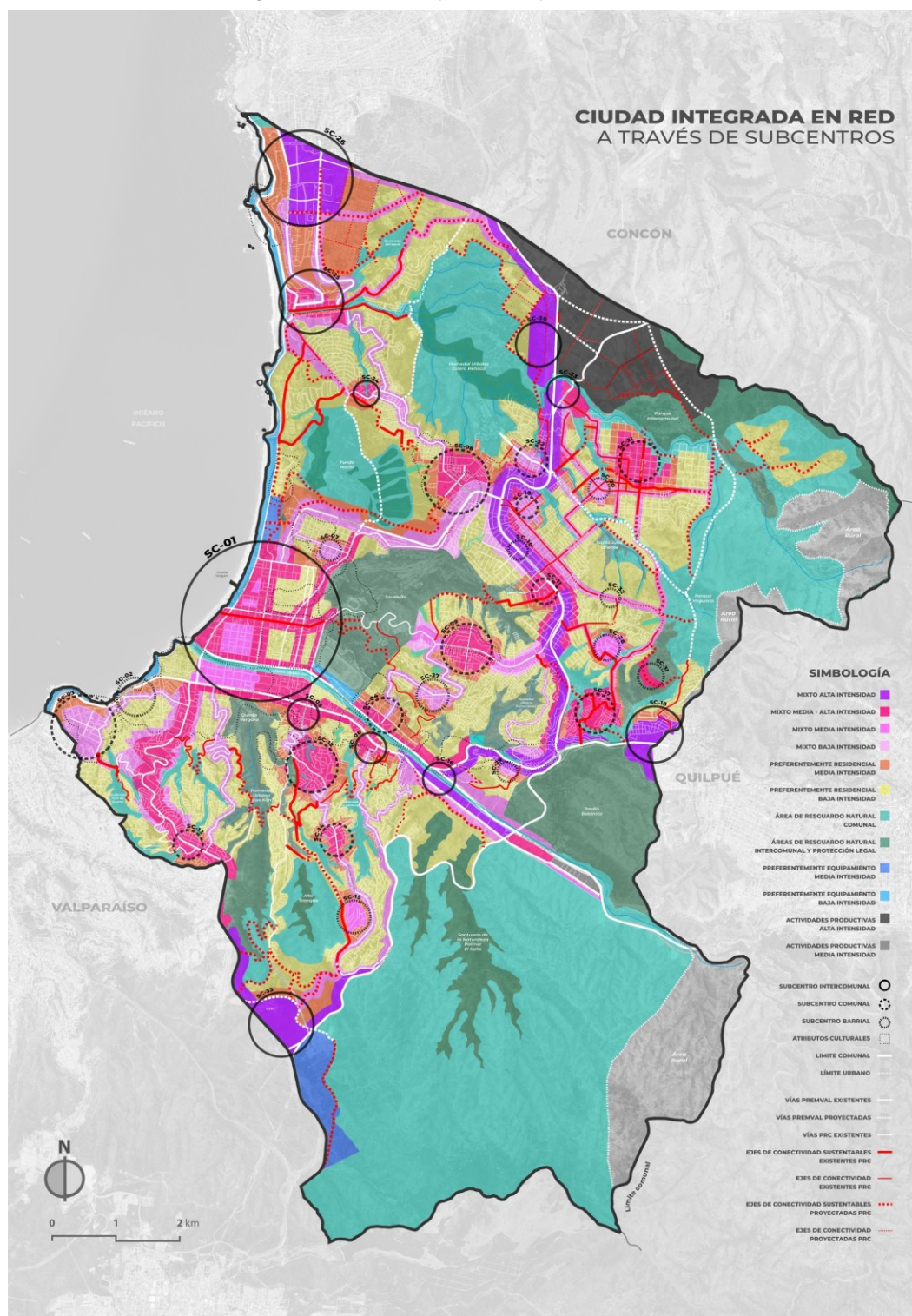
9.2 Alternativa 3: ciudad en red integrada a través de subcentros

Modelo que organiza la estructura urbana como una red policéntrica de proximidad, formada por subcentralidades y ejes estructurantes, con roles complementarios. Las subcentralidades distribuyen y equilibran las funciones urbanas de manera nodal. Los ejes, además de conectarlas, cumplen un rol similar de manera axial: a su alrededor se busca complejizar el territorio con mixtura de usos que acojan equipamientos y servicios de proximidad. En conjunto, la red favorece la accesibilidad, la complementariedad entre sectores y el equilibrio funcional del territorio, y distribuye las cargas de uso y ocupación para reducir la dependencia del centro principal. En paralelo, el modelo busca revertir la fragmentación de los atributos ambientales de la comuna.

Idea central:

Integrar la comuna mediante una red de subcentros y ejes estructurantes que acerque equipamientos, servicios y oportunidades a cada sector y reparta de manera equilibrada las funciones y las cargas urbanas, para reducir la dependencia del centro principal. En paralelo, buscar revertir la fragmentación de los atributos ambientales de la comuna.

Figura 9.1: Alternativa priorizada, plano de síntesis.



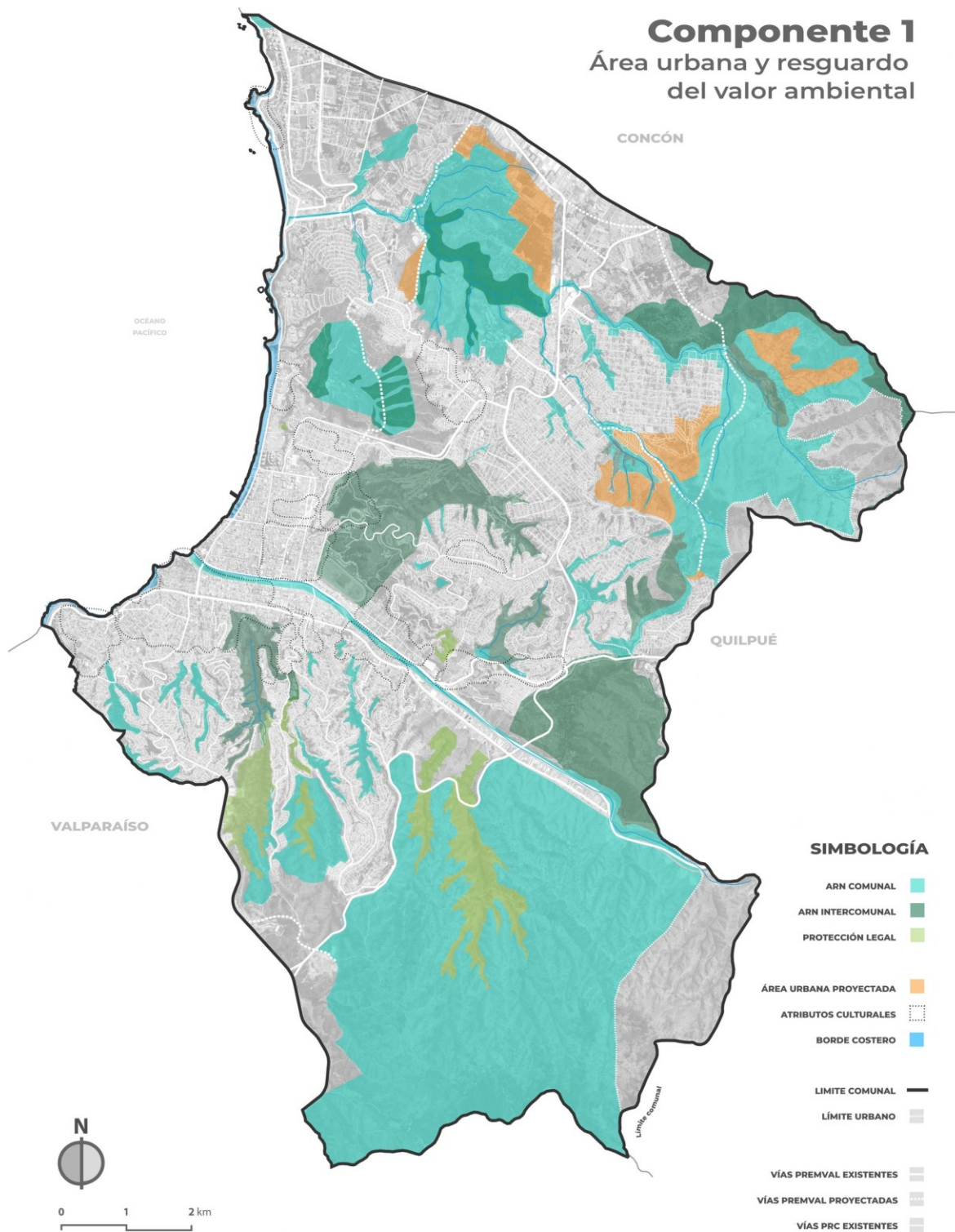
Fuente: Elaboración propia.

9.3 Componentes en la alternativa 3 priorizada

9.3.1 Componente 1: área urbana y resguardo del valor ambiental

Habilita, como Área Urbana Proyectada, mayor superficie de suelo que la Alternativa 1 y menos que la Alternativa 2, principalmente en la ZEU 9 y en la ZEU 2 Norte, y en un sector acotado del área conocida como “Pinohuacho” (ZEU 3). La ZEU 2 Sur y casi toda la ZEU 7 quedan propuestas como áreas de resguardo natural. Este resguardo se extiende dentro del área urbana sobre las principales quebradas, esteros, humedales y laderas, en coherencia con los objetivos de planificación y ambientales, principalmente con objeto de reconocer la red del sistema natural que integra y presta servicios ecosistémicos variados a la ciudad y la vida urbana, intentando revertir la alta fragmentación de sus atributos ambientales y resguardar, a la vez, áreas expuestas a amenazas; en las zonas que se habilitan. El Anteproyecto deberá definir franjas de amortiguación hacia las quebradas colindantes. Esta alternativa reconoce el borde costero como pieza ambiental y de esparcimiento, y parte del Fundo Naval, cuyo resguardo da continuidad a las áreas verdes intercomunales. Los atributos culturales se abordarán con una estrategia mixta: inmueble a inmueble, por zonas o con normas específicas para el área y su entorno, según el caso.

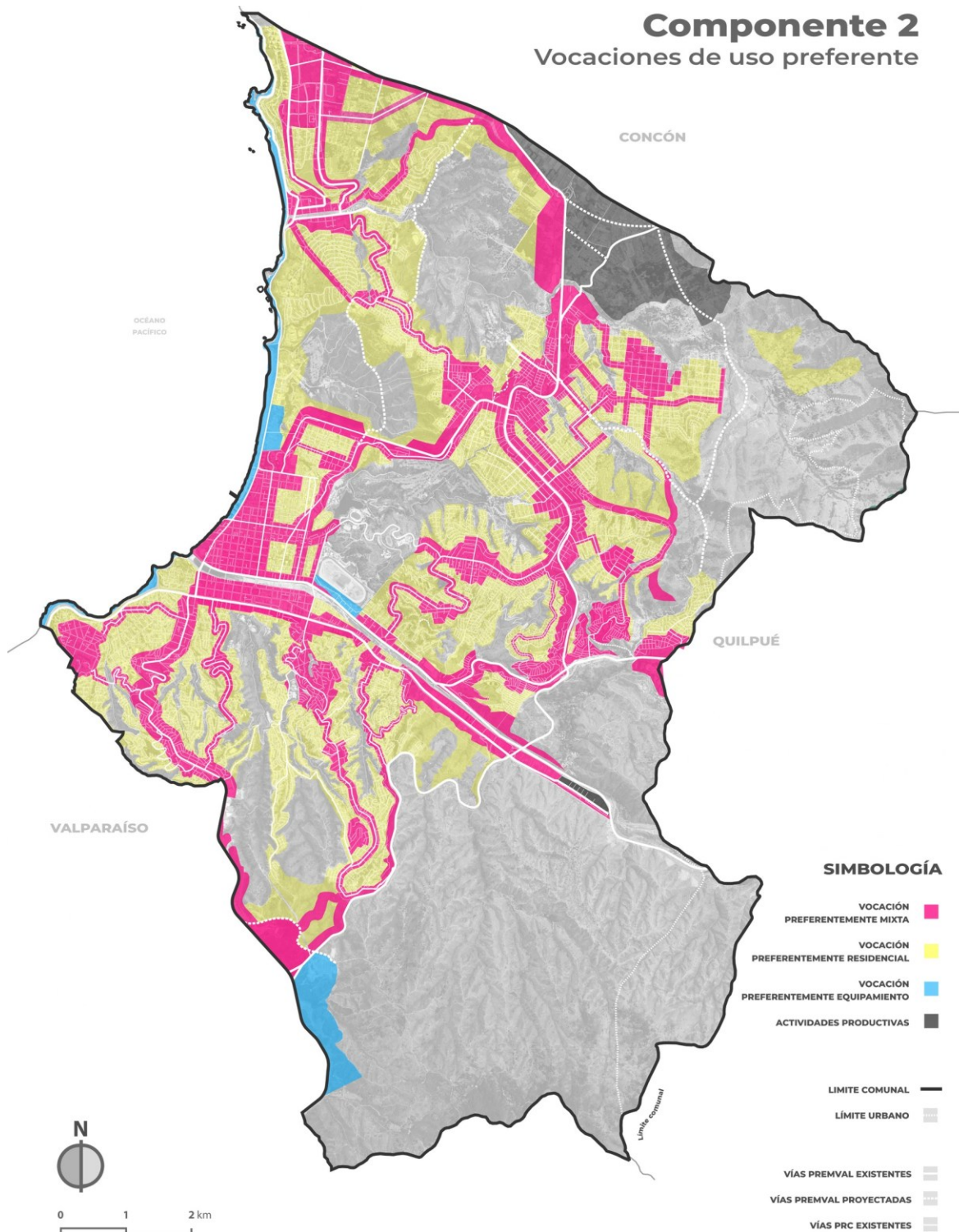
Figura 9.2: Componente 1: área urbana y resguardo del valor ambiental.



9.3.2 Componente 2: vocaciones de uso preferente

La vocación mixta se organiza de dos formas complementarias. De manera nodal, en 33 subcentros jerarquizados según su función (apartado 5.2.2): los intercomunales, además del Plan, se ubican principalmente en las puertas de acceso a la comuna, como Reñaca Norte, Reñaca, el acceso por el Camino Internacional norte (asociado también al desarrollo del futuro aeropuerto de Torquemada), Villa Hermosa, El Salto y el acceso sur por Ruta Las Palmas; con el propósito de captar viajes que hoy se dirigen al centro principal; los comunales, como Gómez Carreño, Miraflores, Recreo, Forestal, Glorias Navales, Santa Julia, Reñaca Alto o El Olivar, sirven a varios sectores o barrios a su alrededor; y los barriales reúnen principalmente servicios de proximidad para su propio barrio. De manera axial, los ejes intercomunales y una red de ejes barriales extienden la mixtura entre subcentros. Los barrios se mantienen preferentemente residenciales. El borde costero se orienta con vocación preferente de equipamiento (lo cual, para etapa de anteproyecto, se vislumbra principalmente orientado a esparcimiento y turismo), y un área de equipamiento preferente acompaña a Las Palmas en el sur. Las actividades productivas se concentran en la zona productiva molesta del norte de la comuna y en una parte acotada de El Salto, que se reconvierte a uso mixto hasta el camino El Olivar.

Figura 9.3: Componente 2: vocaciones de uso preferente.

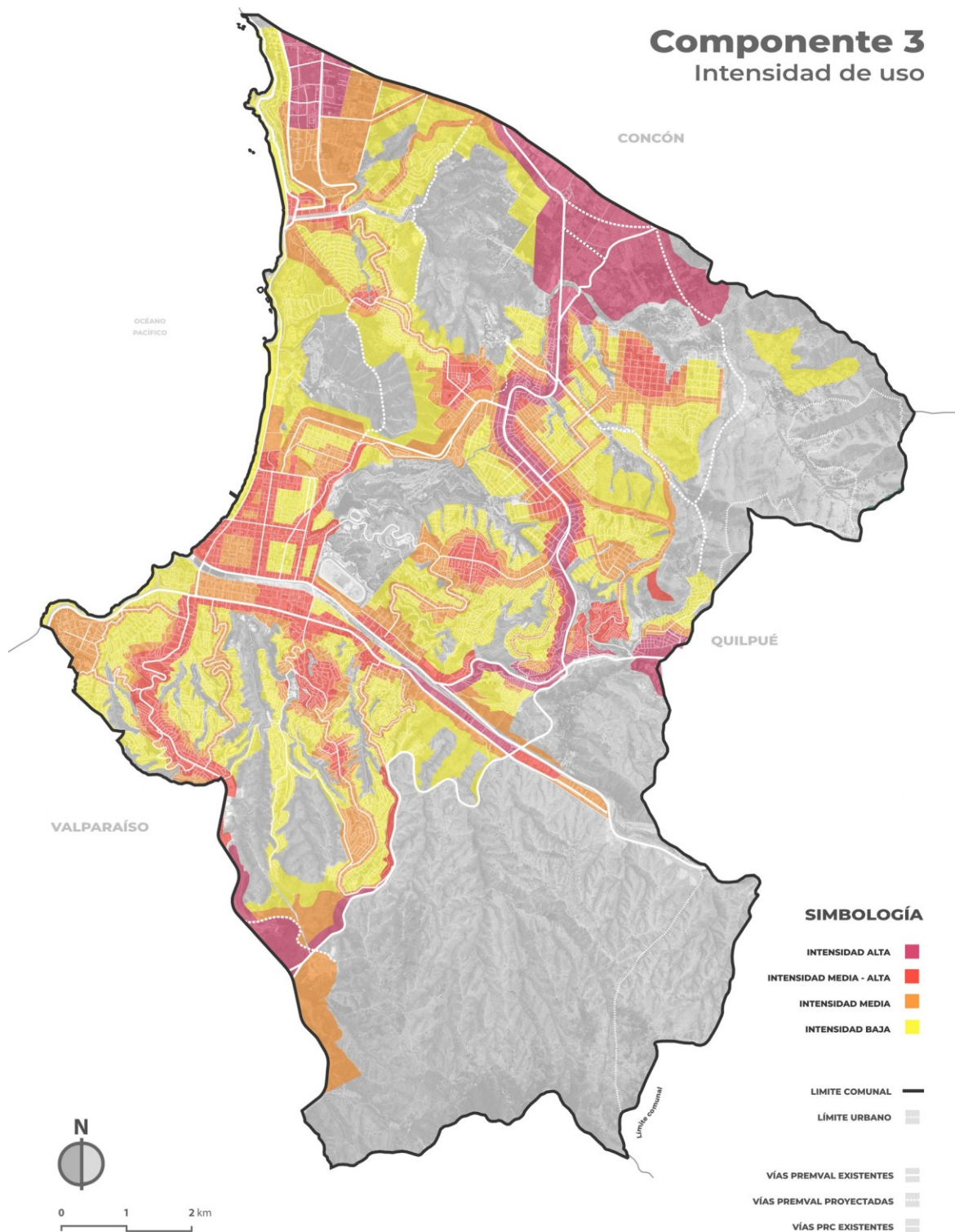


Fuente: Elaboración propia.

9.3.3 Componente 3: intensidad de uso

La intensidad se gradúa según la jerarquía de la red vial existente. La intensidad alta (13 a 16 pisos) se reserva a los principales ejes intercomunales y a los subcentros de esa escala, como Reñaca Norte, Villa Hermosa, El Salto y el acceso sur por Ruta Las Palmas; el Plan y los subcentros comunales concentran principalmente intensidad media (6 a 8 pisos) y media-alta (9 a 12 pisos); los ejes barriales y las franjas de transición, intensidad media; y los barrios, intensidad baja (1 a 5 pisos). Así, la intensidad disminuye desde los ejes y subcentros de mayor jerarquía hacia el interior de los barrios, evitando generar quiebres bruscos de escala. En la ZEU 2 Norte se propone un sector mixto de intensidad alta junto al Camino Internacional, por sobre la norma supletoria vigente (apartado 10.1).

Figura 9.4: Componente 3: intensidad de uso.

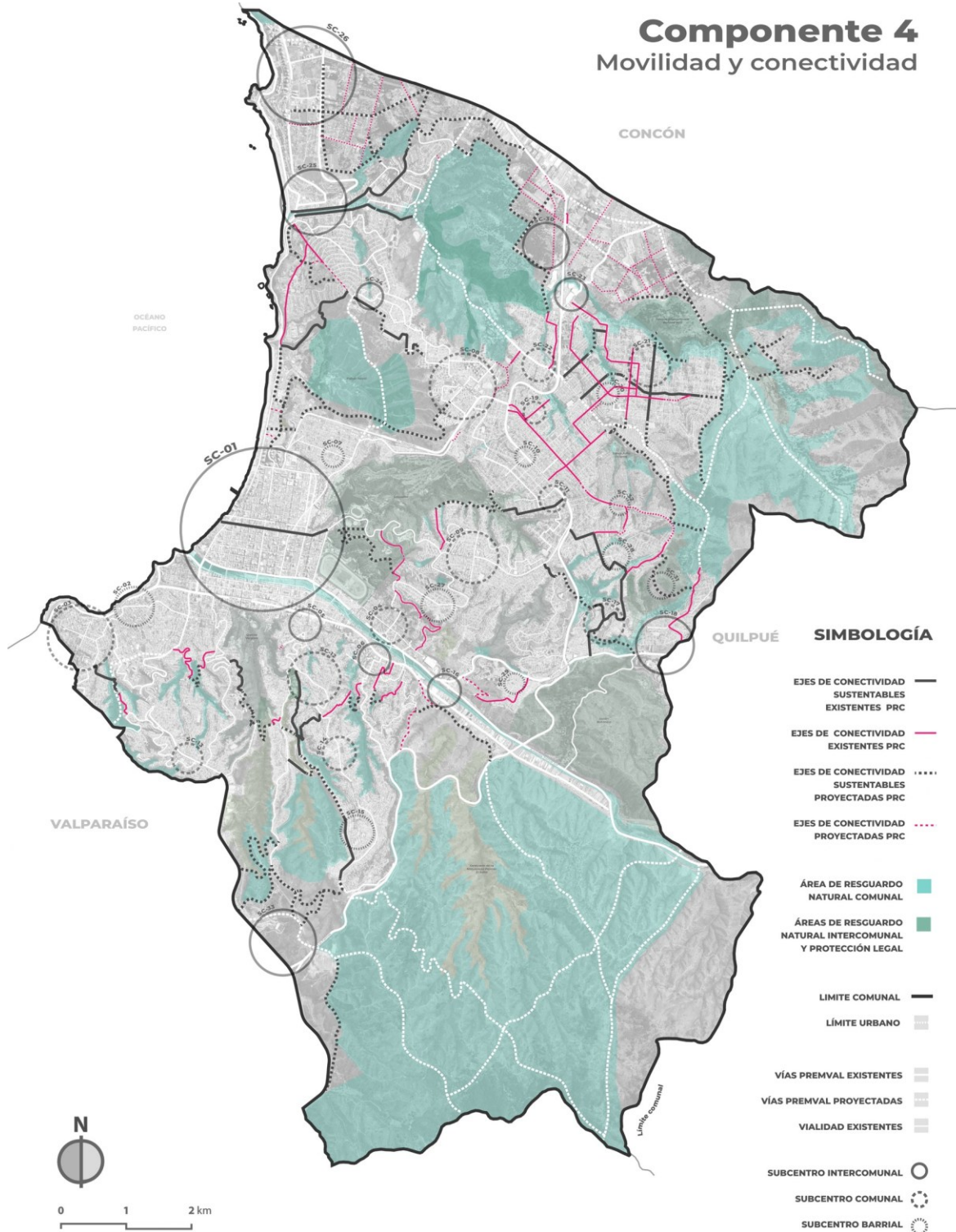


Fuente: Elaboración propia.

9.3.4 **Componente 4: movilidad y conectividad estructurante**

Combina la conectividad axial de la Alternativa 1 con la malla entre subcentros de la Alternativa 2. Reconoce las vías del instrumento metropolitano y la vialidad existente, y organiza sobre ellas una red de ejes de conectividad: reconoce como estructurantes vías que ya existen y propone nuevas conexiones, concentradas en Reñaca Alto y Reñaca, para unir los subcentros entre sí y con los ejes intercomunales, de modo que los subcentros de acceso capten viajes antes de llegar al centro principal. Suma la red de ejes de conectividad sustentable más extensa de las tres alternativas, para favorecer los desplazamientos a pie, en bicicleta y en transporte público. La combinación de corredores de alta capacidad y de rutas alternativas entre cerros da a la red mayor continuidad y redundancia, lo que favorece también la evacuación.

Figura 9.5: Componente 4: movilidad y conectividad estructurante.



Fuente: Elaboración propia.

9.4 Evaluación ambiental de la opción de desarrollo 3: Ciudad en red integrada a través de subcentros

La Alternativa 3 propone organizar el desarrollo urbano a través de una red policéntrica de proximidad, formada por subcentralidades y ejes estructurantes con roles complementarios distribuidos en los cerros y en el Plan. La integración territorial se produce combinando la distribución nodal de equipamientos, comercios y servicios en subcentros con la articulación lineal de los corredores viales, buscando revertir la fragmentación de los atributos ambientales de la comuna.

A nivel normativo, esta alternativa gradúa la intensidad de uso según la jerarquía de la red, ya que reserva la intensidad alta principalmente a los ejes intercomunales, asigna intensidad media-alta al Plan y a los subcentros nodales, e introduce una categoría residencial de intensidad media como franja de transición antes de llegar a la intensidad baja en el interior de los barrios. Asimismo, en comparación con las alternativas 1 y 2, adopta una posición intermedia respecto a las Zonas de Extensión Urbana (ZEU), incorporando una superficie mayor que la Alternativa 1 y menor que la Alternativa 2, mientras destina el resto a la consolidación de un sistema continuo de resguardo natural e infraestructura verde comunal.

A continuación, se presenta la evaluación de la Alternativa 3, frente a los cuatro factores críticos de decisión (FCD), considerando los criterios de evaluación y las tendencias identificadas en el Diagnóstico Ambiental Estratégico (EAE) y el Resumen Ejecutivo de la Imagen Objetivo:

Tabla 9.2: Evaluación ambiental de la Alternativa 3, ciudad en red integrada a través de subcentros.

FCD 1: Reconocimiento, resguardo e integración del patrimonio natural, cultural e identitario	
Riesgo	Oportunidad
<ul style="list-style-type: none"> • Si bien declara una combinación de estrategias para resguardar el patrimonio arquitectónico, se advierte como un riesgo el que no se defina una estrategia o mecanismo más detallado que oriente cómo se abordaría su resguardo y se eviten eventuales superposiciones o inconsistencias entre normas que se establezcan tanto a los ejes como a los subcentros. • La habilitación de edificación en la Zona de Extensión Urbana ZEU 9 requiere buffer o franjas de amortiguación para impedir la degradación de quebradas colindantes. • La propuesta incorpora como zonas de resguardo natural comunal aquellos sectores de la ZEU que no son definidas como zonas residenciales. Ello incrementa la susceptibilidad al desarrollo de asentamientos informales (tomas de terreno) y a la proliferación de microbasurales, principalmente en los sectores altos de la comuna. • Sumado a lo anterior, dicha decisión demandaría una ardua gestión público-privada y podría implicar compromisos presupuestarios para prevenir dichos riesgos y lograr su resguardo ambiental. • La alternativa no define de manera explícita mecanismos o estrategias orientadas a generar una transición entre las áreas de valor ambiental y/o patrimonial, con aquellas que presentan usos de mayor intensidad. 	<ul style="list-style-type: none"> • La alternativa combina el tipo de resguardo definido a través de las alternativas 1 y 2. Según señala, permite la identificación de inmuebles con la protección por zonas o conjuntos de barrios tradicionales en cerros o en sectores más periféricos. • La alternativa gradúa la intensidad (media-alta en subcentros, media en transiciones y baja en barrios), protegiendo la escala de las áreas habitacionales consolidadas evitando impactos volumétricos bruscos producto de la edificación en altura. • La mayor intensidad comercial sobre ejes e inmobiliaria sobre los subcentros puede activar procesos de rehabilitación de inmuebles patrimoniales. • La creación de centralidades permite apalancar proyectos de inversión regional para la creación de equipamiento cultural y espacios colectivos descentralizados en los subcentros de cerros, reforzando el patrimonio cultural. • La alternativa reconoce además de las áreas de resguardo natural intercomunal (PREMVAL) y aquellas que cuentan con protección oficial (Santuarios y humedales), áreas de resguardo natural comunal y micro parques (quebradas comprendidas en el resguardo natural comunal), que actúan como corredores biológicos e infraestructura verde, resguardando los servicios ecosistémicos.

En esta misma línea se destaca que algunos subcentros incluyen áreas de valor natural en su interior, permitiendo su puesta en valor.

- La alternativa reconoce, integra y resguarda los Humedales Urbanos (Estero Reñaca, Kan Kan y Entre Cerros) y Santuarios de la Naturaleza (Palmar El Salto y Campo Dunar Concón-Reñaca), reconociéndolos dentro de una categoría denominada “protección legal”, lo que se advierte como una oportunidad para definir normas compatibles durante el desarrollo del Anteproyecto.
- La combinación de estrategias permite tanto la creación de plazas y parques de proximidad en torno a los subcentros, como la posibilidad de incluir fajas verdes a lo largo de las vías principales conformando corredores ecológicos, lo anterior además de mejorar el acceso peatonal a las áreas verdes, permite la consolidación de la infraestructura verde en la ciudad.

FCD 2: Gestión y adaptación a riesgos de desastre, considerando eventos extremos asociados a Cambio Climático

Riesgo	Oportunidad
<ul style="list-style-type: none"> • La alternativa define subcentros de intensidad media-alta contiguos a la interfaz urbano-forestal (Achupallas, Reñaca Alto, Forestal) o zonas inundables (Borde costero y Esteros Marga Marga y Reñaca), concentrando más población en sectores expuestos a distintos tipos de amenazas. • La concentración de servicios sobre ejes emplazados en áreas expuestas a riesgos podría incrementar la densidad de usuarios temporales, dificultando la gestión de riesgo. • Al aumentar el suelo urbanizable en la ZEU 3, se expondrían nuevas edificaciones a procesos de remoción en masa de no realizarse las obras previas de estabilización. • La alternativa no define condiciones (incentivos normativos) que permitan disminuir los potenciales efectos de la actividad productiva con su entorno. • La concentración de edificaciones en torno a los corredores y subcentros distribuidos en la ciudad puede generar núcleos térmicos o islas de calor. • La efectividad del sistema de evacuación dependerá de la materialización efectiva de los ensanches y aperturas proyectadas, principalmente aquellas entre cerros. 	<ul style="list-style-type: none"> • La alternativa disminuye las densidades y alturas del PRC vigentes, presentándose como una oportunidad para disminuir la exposición de la comunidad ante eventos naturales. • Al combinar una estrategia de corredores con desarrollo de centralidades, se reserva la intensidad alta a ejes intercomunales con capacidad de soporte, mientras se gradúa la intensidad de ocupación hacia las subcentralidades, se genera una oferta territorial más equilibrada, lo que permite disminuir la presión sobre sectores de valor natural que ayudan a mitigar los efectos de cambio climático, a través de los servicios ecosistémicos de regulación. • La alternativa asigna intensidad media-alta al Plan y subcentros costeros, controlando la sobrepoblación en zonas expuestas a inundaciones. El que permita una mayor intensidad (edificación en altura) se advierte como una oportunidad ante la exposición de riesgo de tsunami, ya que permitiría implementar planes de evacuación vertical ante la ocurrencia de este tipo de eventos. • El fortalecimiento de los subcentros permitiría acceder a bienes y servicios al interior de cada sector. Ello reduce la necesidad de viajes hacia el Plan, disminuyendo la congestión vial y las emisiones de ruido y MP asociado a fuentes móviles. • Al reforzar el desarrollo de ejes principales, facilita la implementación de corredores de transporte público y de vías segregadas (ciclos y caminata) y/o la incorporación de arbolado urbano, reduciendo emisiones y aportando a la regulación de las temperaturas. • Al reconocer las áreas de resguardo natural intercomunal (PREMVAL) y las de protección oficial (Santuarios y Humedales Urbanos), sumado a la definición de áreas de resguardo natural comunal y micro parques (quebradas comprendidas en el resguardo natural comunal), se preservan ecosistemas que actúan como reguladores térmicos, reguladores de riesgos naturales y fuentes de captura de GEI. • En esta línea se destaca que algunos subcentros incluyen áreas de valor natural, permitiendo poner en valor las funciones de regulación de sus ecosistemas. • El fortalecimiento de la red intercomunal y comunal principal permite enfocar los presupuestos de infraestructura

de drenaje y contención de laderas sobre los puntos críticos de los corredores principales.

- Se advierte como una oportunidad para reforzar el sistema de evacuación y con ello la gestión ante riesgos de desastre, el combinar los corredores de alta capacidad (vías primarias de evacuación masiva) con la malla intercentral (rutas alternativas interbarriales).
- Existe la oportunidad de definir en las áreas industriales, incentivos normativos de desarrollo sustentable (asociadas a disminuir o capturar CO₂; incrementar la masa vegetal; y/o, incorporar tecnologías para uso eficiente del recurso hídrico o generación de energías no contaminantes), evitando que los ejes servidos se conviertan en corredores excluyentes.

FCD 3: Movilidad urbana multiescalar, que disminuye la presión en ecosistemas sensibles y favorece la evacuación

Riesgo	Oportunidad
<ul style="list-style-type: none"> • Para consolidar la red vial de la alternativa, se requiere destinar recursos públicos que permitan materializar la conectividad en áreas consolidadas o complejas, desde el punto de vista social, territorial y/o ambiental. • Otro riesgo, inherente a las características de la comuna, tiene relación con los potenciales efectos de fragmentación sobre ecosistemas emplazados en quebradas o en otras áreas naturales que aún no han sido desarrolladas. • Si bien la alternativa habilita la mixtura de uso y distintas intensidades de ocupación, no se definen estrategias o mecanismos normativos para atraer equipamientos a sectores que puedan ser más vulnerables. 	<ul style="list-style-type: none"> • La alternativa define subcentralidades que permiten captar o retener viajes diarios en origen (movilidad peatonal de barrio), así como también ejes estructurantes, que permitiría sostener el transporte público masivo. • Al desarrollar centralidades lineales y puntuales (nodos), se favorece la descentralización y equilibrio funcional de la ciudad ya que se acercan el comercio, los servicios y equipamientos esenciales a los sectores periféricos, combinando nodos de subcentros con ejes de actividad de proximidad, favoreciendo el cumplimiento de los desafíos de la movilidad multiescalar. • La alternativa permite priorizar de manera más eficiente la inversión pública, ya que define declaratorias de utilidad pública y presupuestos de pavimentación hacia conexiones estratégicas que articulan subcentros y corredores de transporte masivo. • Del mismo modo, se advierte que parte de las declaratorias de utilidad pública se mantienen respecto del instrumento vigente y/o reconocen huellas existentes en el territorio, disminuyendo la presión sobre los ecosistemas sensibles. • La alternativa plantea una reconversión de El Salto, reconociendo su transformación como centralidad mixta articulada al sistema de transporte.

FCD 4: Desarrollo urbano equitativo, resiliente y sustentable

Riesgo	Oportunidad
<ul style="list-style-type: none"> • La alternativa no describe qué mecanismos utilizaría o dónde se desarrollarían proyectos de integración social que permitan garantizar que el suelo proyectado y las densidades planteadas puedan enfrentar el déficit de vivienda. • La valorización de algunos ejes y subcentros pueden traer como efecto el desplazamiento de comercios de barrio o familias vulnerables hacia la periferia. • Al multiplicar el número de subcentralidades (lineales y puntuales), se corre el riesgo de dispersar los fondos públicos sin consolidar adecuadamente los equipamientos en los sectores destinados para ello. • La proliferación de subcentros (lineales y puntuales) en sectores puede dejar aislados parches de vegetación o quebradas identificadas como de resguardo natural, de no garantizarse una faja o estrategia de resguardo. 	<ul style="list-style-type: none"> • La alternativa habilita superficie de la Zona de Extensión Urbana con condiciones normativas que permitirían el desarrollo de proyectos de vivienda de interés público. • Se genera la oportunidad de que aquellos sectores con intensidades altas o media-alta incluyan incentivos normativos de integración social (por ejemplo, mayor constructibilidad o densidad a cambio de destinar un porcentaje de la edificación a viviendas de interés público). • La alternativa crea una franja residencial de intensidad media como amortiguador entre las zonas mixtas más intensas y los barrios bajos, garantizando transiciones morfológicas más armónicas en comparación a las otras dos alternativas evaluadas. • A través de los corredores, la alternativa ofrece nuevos sectores para el desarrollo de equipamientos de mayor escala, lo que se complementa con equipamientos de

- La alternativa no establece normas o criterios que orienten la localización de infraestructura crítica, en un contexto de multiamenaza.

escalas menores al interior de las subcentralidades, mejorando la cobertura de éstos.

- Reparte los atributos y equipamientos urbanos en toda la comuna, reduciendo la brecha centro-periferia.
- Define criterios claros que regulan a la baja la intensidad de ocupación hacia el interior de los barrios residenciales, evitando edificación en altura en barrios consolidados.
- La baja intensidad en el interior de los barrios residenciales disminuye la presión sobre las áreas de valor natural que se identifican (áreas de resguardo natural intercomunal; áreas de protección oficial (Santuarios y Humedales Urbanos); áreas de resguardo natural comunal y micro parques, estos últimos comprendidos en el resguardo natural comunal).
- Algunos subcentros incluyen áreas de valor natural, considerada como infraestructura verde de amortiguación.
- La definición de una zona de equipamiento de baja intensidad en el borde costero permite resguardar el valor ambiental y paisajístico a lo largo de la franja litoral.

Fuente: Elaboración propia, Evaluación Ambiental Estratégica.

La Alternativa 3 «Ciudad en red integrada a través de subcentros» representa un modelo de desarrollo urbano enfocado en la integración de diversos subcentros y la complementariedad de las distintas escalas presentes en la comuna.

Su principal oportunidad radica en la capacidad para sintetizar la eficiencia de los corredores viales con la proximidad de subcentros puntuales, articulando equipamientos, servicios y oportunidades de forma tanto lineal (en ejes intercomunales y barriales) como puntuales (en subcentralidades distribuidas). Esto permite reducir la dependencia funcional respecto del Plan central, mejorar la equidad territorial y fomentar la movilidad sustentable en los cerros.

Asimismo, se destaca por ser la única propuesta diseñada expresamente para revertir la fragmentación de los atributos ambientales, consolidando una red continua de resguardo natural e infraestructura verde comunal (quebradas, esteros, humedales y micro parques, estos últimos comprendidos en el resguardo natural comunal), e incorporando una categoría residencial de intensidad media como franja de transición que evita choques morfológicos y protege la escala barrial tradicional. Además, adopta una posición equilibrada en las Zonas de Extensión Urbana, habilitando suelo normado y servido para proyectos de radicación habitacional e integración social sin expandir desmedidamente la huella urbana sobre laderas frágiles.

Por su parte, los riesgos muestran que la red vial, clave para enfrentar desafíos no solo de movilidad sino que también de seguridad, plantea exigencias de gestión pública, coordinación interinstitucional y regulación normativa, además de requerir recursos para su implementación. En materia socioeconómica, la valoración simultánea de ejes y subcentros genera un riesgo de especulación inmobiliaria y eventual gentrificación, lo que podría encarecer el suelo y dificultar el desarrollo de proyectos de integración social o la adquisición de terrenos para el desarrollo de programas de vivienda de interés público.

Desde la perspectiva de la resiliencia y la gestión de riesgos, la Alternativa 3 ofrece una red vial más sólida para la evacuación masiva, al combinar los corredores de alta capacidad con la malla vial

intercentral. No obstante, presenta condicionantes y riesgos de exposición que deben ser analizados durante el desarrollo del Anteproyecto, considerando la condición de multiamenaza bajo la cual se encuentra la ciudad de Viña del Mar, donde la efectividad de la evacuación transversal queda supeditada a la materialización efectiva de la red vial.

En síntesis, se advierte que la Alternativa 3 es la que presenta una mayor oportunidad frente a temas de sustentabilidad ambiental, equidad y resiliencia territorial para Viña del Mar, pero su éxito está condicionado a la definición de mecanismos que permitan la localización de viviendas de interés público, la regulación de las interfaces de riesgo y la ejecución prioritaria de la infraestructura vial y ambiental comunal.

9.5 Orden priorizado de las alternativas

Sobre la base de la evaluación de las alternativas 1 y 2 del capítulo 8 y de la evaluación ambiental de la alternativa 3, priorizada (apartado 9.4), la Municipalidad propone optar por las alternativas en el siguiente orden priorizado:

Primera prioridad: Alternativa 3, ciudad en red integrada a través de subcentros. Es la que contribuye a más objetivos de planificación y la que, de acuerdo a la Evaluación Ambiental Estratégica, presenta mayores oportunidades en sustentabilidad ambiental, equidad y resiliencia territorial, siempre que el Anteproyecto defina los mecanismos que la evaluación advierte.

Segunda prioridad: Alternativa 2, ciudad integrada a través de centralidades intermedias. Su red de subcentros responde directamente a la dependencia funcional de los sectores periféricos, uno de los temas clave del diagnóstico, aunque su mayor habilitación de suelo en las Zonas de Extensión Urbana exige mayores resguardos.

Tercera prioridad: Alternativa 1, ciudad integrada a través de ejes. Protege la escala de los barrios y contiene la expansión, pero al concentrar los beneficios de la centralidad en los frentes de los corredores se corre el riesgo de profundizar la segregación socioespacial.

10 PRINCIPALES ELEMENTOS O NORMAS DE LA PROPUESTA

El artículo 2.1.5 de la Ordenanza General exige que las alternativas contengan los principales elementos o normas de su propuesta, definidos según el ámbito de competencia del instrumento y las condiciones específicas del territorio, y dispone que determinadas materias se consideren siempre principales elementos cuando alguna propuesta las incluya. La Circular DDU 481, de 13 de junio de 2023 (punto 5.1.3), precisa que los principales elementos son los que caracterizan a cada alternativa, y que solo en modificaciones referidas a un aspecto o a un sector específico pueden corresponder a las normas que se modificarán; recomienda, además, que cuando se trate de normas urbanísticas, estas se definan en base a rangos. El artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por su parte, exige que el resumen ejecutivo sintetice los principales elementos del instrumento a elaborar.

10.1 Materias que la norma considera siempre como principales elementos

Tabla 10.1: Situación de las materias que la norma considera siempre principales elementos.

Materia	Alternativa priorizada	Alternativas 1 y 2
Modificación de los límites urbanos	No se contempla. Véase el capítulo 11.	No se contempla.
Incorporación de nueva vialidad estructurante	Sí. Propone del orden de 21 kilómetros de nuevos ejes de conectividad, concentrados en Reñaca Alto y Reñaca, y 57 kilómetros de nuevos ejes de conectividad sustentable; incorpora además como ejes unos 27 y 23 kilómetros de vías existentes. El Anteproyecto precisará trazados y anchos.	Sí. La Alternativa 1 propone del orden de 20 kilómetros de nuevos ejes de conectividad y 42 de ejes de conectividad sustentable, e incorpora como ejes 26 y 19 kilómetros de vías existentes; la Alternativa 2, 17 y 31 kilómetros nuevos, y 22 y 18 kilómetros existentes.
Nuevas afectaciones a declaratoria de utilidad pública	Previsibles en los ejes de conectividad proyectados y en los ensanches que el Anteproyecto fije para los ejes existentes, salvo en los terrenos que ya sean bienes nacionales de uso público o que cuenten con declaratoria vigente. Se identificarán en el Anteproyecto, al fijar trazados y anchos.	Mismo criterio que la alternativa priorizada.
Aumento de altura	Previsible en las Zonas de Extensión Urbana que se incorporan como Área Urbana Proyectada, donde la norma comunal reemplazará a la supletoria metropolitana. La ZEU 2 admite hoy 14 metros y la ZEU 3, 15 metros, del orden de 4 a 5 pisos; las intensidades media (6 a 8 pisos), media-alta (9 a 12) y alta (13 a 16) superan esa altura, como ocurre en la ZEU 2 Norte, donde se propone vocación mixta de intensidad alta. En el área que hoy regula el Plan, donde el 58% de la superficie no tiene altura máxima expresa, los rangos fijan un límite que hoy no existe; donde el Plan sí fija alturas, los sectores en que el rango propuesto las supere se identificarán al precisar las normas.	Mismo criterio. La incorporación de Área Urbana Proyectada es más acotada en la Alternativa 1 y más amplia en la Alternativa 2. En la ZEU 2 Norte, la Alternativa 1 propone un sector mixto de intensidad alta y la Alternativa 2 un subcentro de intensidad media-alta.

Materia	Alternativa priorizada	Alternativas 1 y 2
Aumento de constructibilidad	Mismo criterio que el aumento de altura: la intensidad de uso agrupa estas normas (apartado 5.2.3).	Mismo criterio que el aumento de altura.
Aumento de densidad	Mismo criterio que el aumento de altura: la intensidad de uso agrupa estas normas (apartado 5.2.3).	Mismo criterio que el aumento de altura.
Incorporación, aumento o disminución de áreas de riesgo	Las alternativas no definen áreas de riesgo. Las amenazas del Estudio Fundado de Riesgos orientan la zonificación de la intensidad de uso, y la definición de las áreas de riesgo se consigna como término para el Anteproyecto. Véase el apartado 5.4.	Mismo criterio que la alternativa priorizada.

Fuente: Elaboración propia con base en la OGUC, artículo 2.1.5.

11 CAMBIOS O EFECTOS RESPECTO DE LA SITUACIÓN NORMATIVA EXISTENTE

Este capítulo da cuenta de los cambios que provocarían las alternativas evaluadas respecto de la situación que regula hoy el Plan Regulador Comunal vigente, promulgado mediante el Decreto Alcaldicio N° 10.949 y publicado en el Diario Oficial el 13 de diciembre de 2002, con sus modificaciones posteriores. Ninguna de las alternativas evaluadas contempla modificar el límite urbano vigente, que coincide con el límite de extensión urbana del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso y que todas adoptan en su totalidad.

11.1 Criterio de comparación

La comparación se organiza en tres columnas, en primer lugar lo que dispone el instrumento vigente, la situación que efectivamente presenta el territorio y lo que propone la alternativa. Las filas corresponden a los cuatro componentes de estructuración del capítulo 5, más una fila para las condicionantes transversales de riesgo y patrimonio, de modo que cada cambio pueda seguirse desde el componente que lo origina. Cada término cumple una función distinta. La referencia para calificar un cambio normativo corresponde al instrumento vigente, incluidas las normas supletorias del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso que hoy rigen en las Zonas de Extensión Urbana: contra él se determina si una alternativa aumenta o disminuye una norma urbanística y, por tanto, si ese cambio constituye un principal elemento (capítulo 10). La situación actual del territorio, en cambio, permite apreciar el efecto real de la propuesta, porque en varias materias el instrumento vigente habilita intensidades que el territorio no ha materializado: una norma que disminuye respecto de la vigente puede, aún así, permitir más edificación que la existente. Las cifras de población, hogares y viviendas por zona son estimaciones: el Censo entrega el dato por manzana completa y una manzana puede extenderse más allá del límite de la zona, de modo que el resultado puede quedar algo por encima o por debajo del real. Se usan como orden de magnitud y no como medición exacta. Lo mismo vale para las superficies y longitudes de la propuesta, medidas sobre los planos de las alternativas a escala de estructuración y con la tolerancia geométrica señalada en el apartado 1.1.

11.2 Cambios por componente de estructuración

Se anticipan tres cambios de carácter estructural: la incorporación de las amenazas del Estudio Fundado de Riesgos, como criterio de zonificación de la intensidad de uso, con la definición de las áreas de riesgo diferida al Anteproyecto; la decisión respecto de las Zonas de Extensión Urbana hoy regidas por norma supletoria metropolitana; y la revisión de las condiciones de edificación en sectores donde la norma del PRC 2002 habilitó densidad y altura sin distinguir la capacidad de soporte, en un territorio donde el 58% de la superficie regulada no tiene altura máxima expresa y lo construido equivale a una constructibilidad de 0,27.

Tabla 11.1: Cambios o efectos de la alternativa priorizada respecto de la situación existente.

Componente	Instrumento vigente	Situación actual del territorio	Propuesta de la alternativa priorizada
Área urbana y resguardo ambiental	<p>El Plan regula 7.591 hectáreas dentro de un límite urbano de 11.392 hectáreas. Las Zonas de Extensión Urbana suman 2.251 hectáreas: unas 1.980 no tienen norma comunal y se rigen por la norma supletoria del instrumento metropolitano, y el resto corresponde a la zona productiva molesta de Reñaca Alto Norte, de norma intercomunal. En materia de resguardo de recursos de valor natural, el Plan reconoce dos Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural por artículo 2.1.18 (Las Petroleras y Laderas de Miraflores, 10,45 hectáreas en conjunto) e incorpora el Campo Dunar declarado Santuario de la Naturaleza entre las áreas de restricción de su artículo 13, junto con los cauces de los esteros; la restricción de quebradas quedó sin aplicación en 2022. No define áreas de riesgo del artículo 2.1.17. El instrumento metropolitano reconoce los dos santuarios de la naturaleza de la comuna como áreas de protección de recursos de valor natural (Palmar El Salto, 328 hectáreas, y Campo Dunar de la Punta de Concón, del que 2,3 hectáreas están en Viña del Mar), declara el Parque Intercomunal Reñaca Alto y establece un sistema de áreas verdes intercomunales de alrededor de 1.694 hectáreas. A ello se suman tres humedales urbanos con delimitación aprobada, con un total de 19,1 hectáreas, que sin perjuicio de su vigencia en términos normativos, no se encuentran integrados ni reconocidos por el instrumento. En materia de patrimonio cultural, si bien el plan contiene normas coherentes con los recursos patrimoniales culturales, contiene indefiniciones normativas, normas que no resguardan efectivamente sus atributos de valor, entre otros aspectos formales como falta de fichas de valoración de los inmuebles de conservación histórica.</p>	<p>En las Zonas de Extensión Urbana con norma supletoria viven del orden de 12.000 personas en unas 5.300 viviendas, con una ocupación muy baja: alrededor de 6 habitantes y 63 metros construidos por hectárea. Cerca del 43% de su superficie está en amenaza Alta o Muy Alta, frente a un 30% en las zonas que el Plan regula.</p>	<p>Mantiene el límite urbano e incorpora todas las Zonas de Extensión Urbana a la regulación comunal: una parte como Área Urbana Proyectada, con normas que permiten edificar, y la mayor parte como resguardo natural, incluidas la ZEU 2 Sur y casi toda la ZEU 7. Suma al resguardo que hoy reconocen los instrumentos vigentes un sistema comunal de quebradas, esteros y laderas, el Fundo Naval y el borde costero como pieza ambiental y de esparcimiento.</p>
Vocaciones de uso	<p>Los usos permitidos son amplios y poco diferenciados: el 84% de la superficie regulada admite equipamiento y el 80% uso residencial, sin distinguir escalas ni localización preferente. Las actividades productivas se admiten en 2.933 hectáreas.</p>	<p>De los 14,5 millones de metros construidos en la comuna, el 71,6% es habitacional. De los 4,1 millones de metros no habitacionales, el 55% se concentra en ocho zonas del Plan y de sus ejes inmediatos, lo que confirma la dependencia de las centralidades consolidadas.</p>	<p>Reemplaza la permisividad poco diferenciada por vocaciones preferentes: mixta en una red de 33 subcentros jerarquizados y en los ejes, preferentemente residencial en los barrios, equipamiento preferente en el borde costero y junto a Las Palmas, y actividades productivas concentradas en el norte de la comuna y en una parte acotada de El Salto, que se reconvierte a usos mixtos hasta el camino El Olivar.</p>

Componente	Instrumento vigente	Situación actual del territorio	Propuesta de la alternativa priorizada
Intensidad de uso	La zona V7 concentra 2.303 hectáreas, el 30% del suelo regulado, con densidad neta de 1.734 habitantes por hectárea, coeficiente de constructibilidad 2,0 y altura según rasante. En el conjunto del Plan, 4.422 hectáreas, el 58% de la superficie regulada, no tienen altura máxima expresa en metros.	El territorio ocupa su suelo con holgura respecto de lo que la norma permite. En las zonas que el Plan regula viven 39,8 habitantes por cada hectárea de superficie total, calles, plazas y equipamientos incluidos: una cifra cercana al promedio de 42 que el instrumento metropolitano fija para la comuna y muy lejos del máximo de 2.500 que autoriza. En edificación, por cada metro cuadrado de terreno predial hay 0,27 metros cuadrados construidos, algo más de un décimo del coeficiente de constructibilidad 2,0 que rige en la V7, la zona más extensa del Plan. La capacidad normativa disponible es, por tanto, amplia, y la edificación se ha distribuido sin una orientación definida.	Reemplaza la norma homogénea de la V7 por una gradiente asociada a la red: intensidad alta (13 a 16 pisos) principalmente en los ejes intercomunales, media-alta (9 a 12 pisos) en el Plan y los subcentros, media (6 a 8 pisos) en ejes barriales y transiciones, y baja (1 a 5 pisos) en los barrios. A diferencia de hoy, todo el suelo con condiciones de edificación tendrá un límite de altura. En las Zonas de Extensión Urbana incorporadas, la norma comunal superará previsiblemente la supletoria vigente (apartado 10.1).
Movilidad y conectividad	La vialidad estructurante comunal suma 146,2 kilómetros: 121,6 existentes, 12,7 de ensanches proyectados y 11,8 de vías proyectadas. Por categoría, 90,6 kilómetros son vías de servicio y 55,0 colectoras; las vías expresas y troncales corresponden al nivel metropolitano.	Las vías proyectadas no se han materializado. La red converge en el área central, y los sectores intermedios y altos se conectan con la red metropolitana por uno o dos puntos de acceso.	Reconoce la vialidad intercomunal y la comunal existente, y organiza una red de ejes de conectividad: del orden de 21 kilómetros de nuevas conexiones para unir los subcentros entre sí y con los ejes intercomunales, sobre todo en Reñaca Alto y Reñaca, y unos 57 kilómetros de nuevos ejes de conectividad sustentable. La red gana continuidad y redundancia frente a la convergencia actual sobre el área central.
Riesgo y patrimonio (condicionantes transversales)	El Plan no define áreas de riesgo por estudio fundado, de modo que rigen las disposiciones generales del instrumento metropolitano sobre pendientes e inundación. En patrimonio reconoce los monumentos nacionales y la zona típica, además de inmuebles y zonas de conservación histórica definidos por modificaciones puntuales.	El 30,2% de la superficie regulada está en amenaza Alta o Muy Alta. A escala comunal, 157.313 personas y 62.657 hogares residen en manzanas que alcanzan esos niveles. Parte de la presión sobre los atributos patrimoniales se produce donde hoy la norma admite alturas sin límite expreso.	Las categorías de mayor intensidad se localizan mayoritariamente fuera de las áreas de amenaza Alta y Muy Alta, que se concentran en el resguardo natural. El patrimonio se reconoce con una estrategia mixta: inmueble a inmueble, por zonas o con normas específicas para el área y su entorno.

Fuente: Elaboración propia.

Los cambios de las alternativas 1 y 2 se informan de manera sintética, destacando aquellos en que difieren de la alternativa priorizada, conforme al artículo 2.1.5 de la Ordenanza General, que exige informar los cambios o efectos de todas las alternativas evaluadas.

Tabla 11.2: Síntesis de los cambios de las alternativas 1 y 2 respecto de la situación existente.

Componente	Alternativa 1	Alternativa 2
Área urbana y resguardo ambiental	Mismo criterio que la alternativa priorizada, con la menor incorporación de Área Urbana Proyectada y la mayor extensión de resguardo de las tres alternativas.	Mismo criterio, con la mayor incorporación de Área Urbana Proyectada de las tres alternativas, principalmente residencial de baja intensidad en la ZEU 9.
Vocaciones de uso	Vocación mixta en los ejes intercomunales, los ejes del Plan y una red de ejes barriales; barrios preferentemente residenciales.	Vocación mixta en una red de 28 subcentros jerarquizados, rodeados por franjas residenciales de transición.
Intensidad de uso	Intensidad alta en el Plan, los corredores intercomunales y El Salto; media-alta y media en corredores y ejes de los cerros; baja en el resto.	Sin intensidad alta en áreas mixtas ni residenciales: media-alta en las centralidades, media en sus franjas de transición y baja en el resto.
Movilidad y conectividad	Ejes de conectividad que prolongan los corredores hacia los sectores altos: del orden de 20 kilómetros de nuevas conexiones y 26 sobre vías existentes, más 42 y 19 kilómetros de ejes de conectividad sustentable, respectivamente.	Ejes de conectividad que conectan los subcentros entre sí: del orden de 17 kilómetros de nuevas conexiones y 22 sobre vías existentes, más 31 y 18 kilómetros de ejes de conectividad sustentable, respectivamente.
Riesgo y patrimonio (condicionantes transversales)	Mismo criterio frente a las amenazas. Patrimonio reconocido inmueble a inmueble.	Mismo criterio frente a las amenazas. Patrimonio reconocido por zonas.

Fuente: Elaboración propia.

12 IDENTIFICACIÓN DE PROPUESTAS PRESENTADAS POR TERCEROS

El artículo 28 nonies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones permite a los particulares proponer nuevos instrumentos de planificación territorial o modificaciones de los existentes. Deben hacerlo mediante presentaciones formales, en ejercicio del derecho de petición. La misma disposición exige a la autoridad que promueve un instrumento, o su modificación, mencionar expresamente las solicitudes de particulares que se relacionen directamente con su propuesta.

El artículo 2.1.4 ter de la Ordenanza General precisa que esa mención debe hacerse en el resumen ejecutivo de la Imagen Objetivo, en la Memoria Explicativa y en el acto administrativo que promulgue el plan. En cumplimiento de esa exigencia, este capítulo identifica las solicitudes recibidas por la Municipalidad que se relacionan con la actualización del Plan Regulador Comunal. A la fecha se registra una.

12.1 Identificación de la solicitud

Tabla 12.1: Solicitud de particulares relacionada con la actualización del Plan Regulador Comunal.

Campo	Antecedente
Solicitante	Corporación para el adelanto del Barrio Industrial El Salto (Distrito de Innovación V21)
Ingreso	05 de junio de 2025
Instrumento	Plan Regulador Comunal de Viña del Mar vigente (Decreto Alcaldicio N° 10.949, D.O. 13-12-2002)
Materia	Solicita modificación parcial al Plan Regulador Comunal. Ingresó solicitud con lineamientos, objetivos y planteamiento general de un área de intervención. No agrega antecedentes técnicos formales de los exigidos en el art. 2.1.10 OGUC.
Sector	El Salto, sector poniente.

Fuente: Elaboración propia.

12.2 Relación con la propuesta de Imagen Objetivo

La solicitud se refiere a materias que la actualización del Plan aborda de manera integral. El sector de El Salto forma parte de las tres alternativas de estructuración, y todas proponen su reconversión con distinto alcance. La alternativa priorizada lo reconoce como subcentro de escala intercomunal, con intensidad de uso alta. Por esta razón, la solicitud no se tramita como una modificación independiente: sus materias se ponderan dentro del proceso de actualización, junto con los demás antecedentes técnicos, ambientales y de participación ciudadana. Esta mención no implica acoger el contenido específico de la solicitud. Las normas urbanísticas del sector se definirán en el Anteproyecto, conforme a los términos que apruebe el Concejo Municipal.

ANEXO FUENTES

Diagnóstico Territorial, Actualización del Plan Regulador Comunal de Viña del Mar, versión V0, agosto de 2026.

Estudio Fundado de Riesgos para la Actualización del Plan Regulador Comunal de Viña del Mar.

Informe de Etapa 3, Alternativas e Imagen Objetivo, participación ciudadana temprana, 2026.

Taller de Formulación de Alternativas de Estructuración del Territorio, Imagen Objetivo, 2026.

Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso, publicada en el Diario Oficial el 2 de abril de 2014.

Ley General de Urbanismo y Construcciones, artículo 28 octies, texto sustituido por la Ley N° 21.807.

Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, artículo 2.1.5.

Circular DDU 481 y Circular DDU N° 538, de 10 de marzo de 2026, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Evaluación Ambiental Estratégica de las alternativas de estructuración, Actualización del Plan Regulador Comunal de Viña del Mar, octubre de 2026.

Información geográfica de las alternativas de estructuración (síntesis y componentes), octubre de 2026.



Resumen Ejecutivo de la Imagen Objetivo

Estudio de Actualización
del Plan Regulador Comunal
de Viña del Mar

2026