

**MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE  
VIÑA DEL MAR**

**MODIFICACION AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VIÑA DEL  
MAR "SECTOR GOMEZ CARREÑO Y LADERA SUR ESTERO  
REÑACA"**

---

**MEMORIA EXPLICATIVA**  
(Versión actualizada correcciones SEREMI-MINVU)

## MEMORIA EXPLICATIVA

La Ilustre Municipalidad de Viña del Mar, en virtud de las funciones y atribuciones establecidas por la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades y la Ley General de Urbanismo y Construcciones, a través del departamento de Asesoría Urbana, ha elaborado los estudios destinados a modificar el Plan Regulador Comunal en el sector de **Gómez Carreño y la ladera Sur del Estero de Reñaca**. La presente Modificación se origina en la necesidad de actualizar la norma urbana del sector en cuestión frente al nuevo escenario urbano que enfrenta la Comuna de Viña del Mar.

### 1.- ANTECEDENTES GENERALES DEL PROYECTO

El sector en cuestión, producto de las transformaciones urbanas de la comuna y el Área Metropolitana de Valparaíso, experimenta un proceso de densificación y verticalización de la oferta residencial de su borde norte, el cual impacta en el funcionamiento del barrio. Por otro lado, la alta demanda de localización existente en el Norte del Gran Valparaíso, presiona por el cierre del anillo entorno a la cuenca del Estero de Reñaca, comprometiendo el valor ambiental de la cuenca del estero de Reñaca. Ambos fenómenos del crecimiento urbano alteran el sistema ambiental de la cuenca del estero de Reñaca, generando además posibles riesgos para los sectores cercanos al borde costero.

La alteración de la estabilidad del suelo, y el posterior sellamiento de la parte alta de las quebradas tiene consecuencias acumulativas cuyas externalidades podrían potencialmente afectar a la desembocadura del estero de Reñaca, en el sector del borde costero, comprometiendo además el valor ambiental de la cuenca.

Los fenómenos antes descritos han despertado la inquietud de la comunidad organizada de Gómez Carreño, quienes han solicitado al Municipio la revisión de las condiciones existentes en el sector.

#### 1.1.- Cronología Administrativa de la Modificación

El estudio en cuestión está constituido por los siguientes antecedentes administrativos:

- Decreto Alcaldicio n° 06291 de fecha 5 de Junio del año 2015 que aprueba la realización de estudios en el sector.
- Ordinario n° 0522 de fecha 13 de Julio del año 2015 de la Sra. Alcaldesa de Viña del Mar a Sr. Secretario Regional Ministerial de Vivienda y urbanismo, solicitando la aplicación del artículo 117 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- Ordinario n° 2364 de fecha 31 de Agosto del Sr. Secretario Regional Ministerial de Vivienda y urbanismo a la Sra. Alcaldesa de Viña del Mar informando favorablemente la aplicación del artículo 117 de la LGUC en el Sector.

- Publicación en el Diario Oficial del día 17 de Septiembre de la Postergación de Permisos en el sector Sur de la cuenca del estero de Reñaca, en virtud de los antecedentes descritos en los puntos anteriores.

### **1.2.- Contexto Normativo Utilizado**

Con el objeto de sincronizar el estudio de actualización de norma, con el plazo de la postergación de permisos, el departamento de Asesoría Urbana se acogerá a lo dispuesto por el artículo 29 del Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica. En el anexo n°2 del expediente, se fundamenta no hay modificaciones sustanciales en la presente propuesta.

El artículo 29 del Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) establece que el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica se aplica para propuestas que generan “modificaciones sustanciales” al instrumento normativo vigente. Producto que la propuesta en estudio se focalizara en disminuir la presión inmobiliaria de la cuenca en estudio, no deberá acogerse al proceso descrito por el reglamento para la E.A.E. Esta condición implica que solo se abordaran disminuciones en las condiciones de edificación, enfocándose con especial detalle los parámetros de altura, densidad y constructibilidad, sin modificar la base de usos permitidos.

### **1.3.- Objetivos de la presente Modificación al Plan Regulador de Viña del Mar**

Los objetivos de la presente propuesta de Instrumento de Planificación Territorial, en estudio se dividen en objetivos generales y objetivos específicos, los cuales son descritos a continuación:

#### *I.- Objetivo General:*

Minimizar los impactos ambientales y urbanos sobre el barrio de Gómez Carreño y la cuenca del Estero de Reñaca generada por la urbanización proveniente desde dicho sector.

#### *II.- Objetivos Específicos*

- A. Detectar y describir aquellos aspectos relevantes en el crecimiento urbano del Gran Valparaíso y Viña del Mar, que generan directa o indirectamente impactos ambientales en la cuenca del estero de Reñaca
- B. Detectar las características espaciales y urbanas del barrio, que inciden en futuros problemas ambientales y situaciones de riesgo.
- C. Generar las mejoras en el Instrumento Normativo Territorial vigente en el sector, asegurando condiciones de seguridad ambiental y sustentabilidad urbana en los desarrollos futuros.

### **1.4.- Descripción de la Metodología Empleada.**

La metodología empleada se relaciona a la concreción de los objetivos específicos planteados en el punto anterior. Para esto, los estudios han recogido la información en torno a diversas escalas del territorio, para finalmente describir los fundamentos de la propuesta.

1.4.1.- Diagnóstico Urbano Metropolitano y Comunal.

Se elaboró un diagnóstico de tendencias urbanas de Viña del Mar, que relaciona cuatro escalas. La primera es a nivel de Macro zona Central, la segunda es a nivel del Gran Valparaíso, la tercera es a nivel Comunal y finalmente se analiza el contexto del sector Norte de la Comuna

1.4.2.- Diagnóstico Focalizado Gomez Carreño.

Se estudio el barrio de Gomez Carreño, desarrollando un catastro de uso de suelo, alturas, y tipos de vivienda. Adicionalmente se analizó la población por distrito Censal y su variación en el periodo 1992-2002 en términos de crecimiento demográfico y territorial. Finalmente, se estudiaron las tendencias de edificación del periodo en el sector, relacionándola con los cambios norma.

1.4.3.- Análisis de Ambiental y Riesgo

Se verifico la capacidad de la cuenca del estero de Reñaca de avacuar aguas lluvias, frente al nuevo poblamiento. Adicionalmente se analizó el estado ambiental de la cuenca

1.4.4.- Propuesta Urbana

Finalmente, se elabora una propuesta de ajustes de la normativa urbana existente en el sector que permitan equilibrar el crecimiento del sector con la infraestructura urbana existente y el rol que ambiental tiene la cuenca.

## **2.- TENDENCIAS URBANAS DE LA COMUNA**

El desarrollo actual de los barrios ubicados al norte de Viña del Mar, debe analizarse en el contexto de tres escalas territoriales, las cuales son el contexto del desarrollo de la comuna; el área metropolitana de Valparaíso, en conjunto con integración a la Macro Zona Central.

### **A.- Escala de la Macro-zona Central:**

En este contexto destaca en primer lugar la definitiva integración del Gran Valparaíso, con la Región Metropolitana, fenómeno que modifica la economía interna de la conurbación costera, tercerizando el empleo y que incide directamente en el crecimiento de las nuevas viviendas. El gran Valparaíso es el área metropolitana con mayor aceleración en el incremento de nuevas viviendas en todo Chile, superando al Gran Concepción y al Gran Santiago. La aceleración del crecimiento de nuevas viviendas, contrasta con las dificultades generadas en el territorio para materializar infraestructura urbana, lo cual compacta el mercado de suelos.

### **B.- Escala Metropolitana:**

En la década iniciada en 1990, el Gran Valparaíso consolida el proceso de Metropolitización originado en 1960. Esto ocurre producto del crecimiento que caracteriza a dicha época y la materialización de grandes obras de Infraestructura Vial. Este proceso se caracteriza por la integración económica entre las 5 comunas que lo componen y la expansión del territorio urbanizado. Lo anterior produce la modificación de los patrones centralidad en la conurbación y la reconfiguración completa del mercado residencial. En este contexto, en el Gran Valparaíso se consolida con fuerza un vector de crecimiento Norte, que captura los segmentos socioeconómicos altos de la conurbación.

Esta condición arrastra a su vez un conjunto de equipamientos, desplazando la centralidad desde Valparaíso hacia el Plan de Viña del Mar. Por otro lado se profundiza la demanda por

conectividad entre Valparaíso y los barrios emplazados en Reñaca y Concon, comprometiéndose las vías del borde costero y el activo ambiental que representan. En la actualidad el Gran Valparaíso experimenta un proceso de contracción en su ciclo de crecimiento, lo cual se produce por la escasez de suelo urbanizado y que se traduce en el incremento de la edificación en altura en la nueva oferta residencial y la estratificación socioeconómica del territorio, lo cual impacta con fuerza a Viña del Mar.

### **C.- Síntesis de las Tendencias de Crecimiento en la Escala Comunal:**

Viña del Mar, internaliza los ciclos de crecimiento del Gran Valparaíso, y se vuelve el espacio central de la Conurbación, lo cual la vuelve el epicentro de los cambios urbanos descritos. Estos cambios ocurren en dos tiempos:

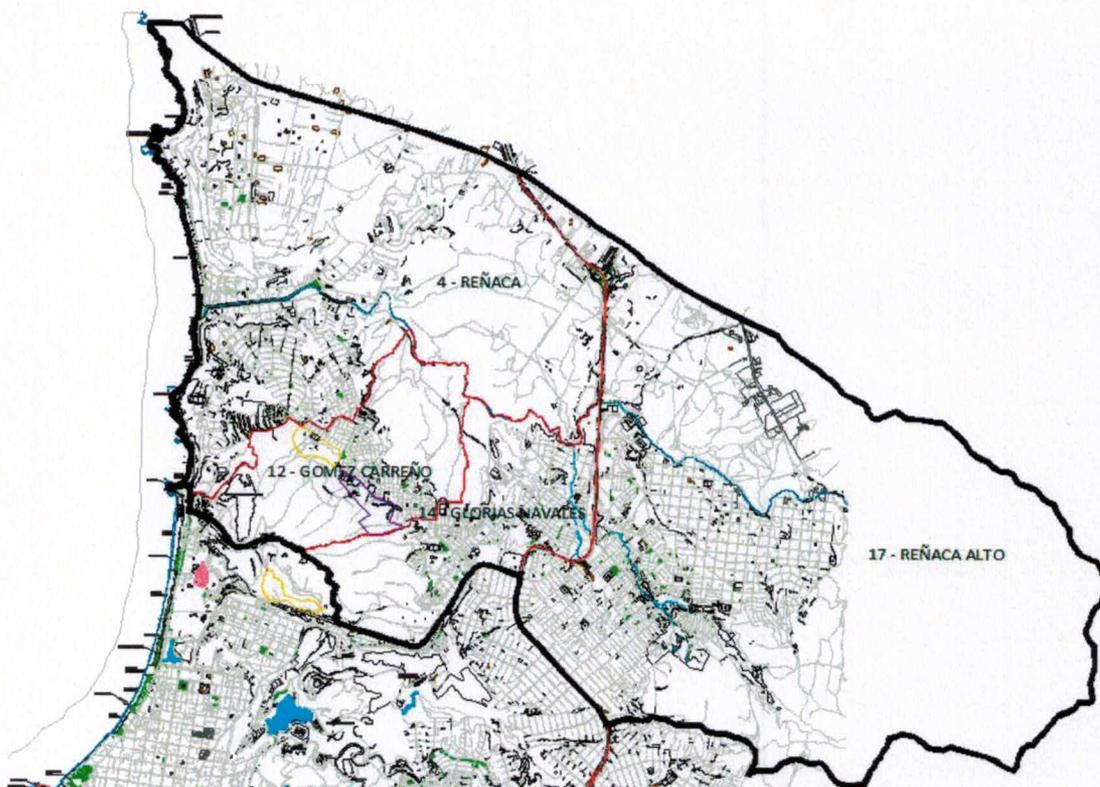
- En un primer momento, la expansión del Gran Valparaíso experimentada en la década de 1990, deja a Viña del Mar en el centro de la conurbación, desplazando a los segmentos socioeconómicos altos hacia el Norte del Gran Valparaíso. Esta situación amplía el radio de influencia económica del Plan, a la vez que se diversifica la centralidad interna de la Comuna, que se desplaza hacia los nuevos puntos de articulación entre Reñaca y Santa Julia.
- En un segundo momento en el periodo 2002-2012, al contraerse el crecimiento del Gran Valparaíso, producto de la falta de infraestructura y los incrementos de los costos de transporte, la demanda por vivienda se concentra en los distritos céntricos y aquellos que concentran atributos urbanos. Esto genera la aceleración del incremento de viviendas en el centro fundacional y la Población Vergara, lo cual dispara los costos de suelo, desplazando la oferta de clase medias a los barrios urbanizados de las mesetas al Nororiente y al Sur de la comuna.
- Los barrios de Reñaca Alto, Glorias Navales y Gómez Carreño, al contar con atributos de localización y urbanización, capturan la localización de las nuevas viviendas de clase media, consolidando un polo de desarrollo metropolitano en este segmento socioeconómico, el cual se suma a los segmentos acomodados ubicados en el borde costero, fortaleciendo el vector de crecimiento Norte. En este proceso es clave la capitalización de las ventajas de conectividad desarrolladas por el mejoramiento vial del Camino Internacional.
- Reñaca Alto y Reñaca Bajo son los distritos censales que acumulan mayor cantidad de nuevas viviendas al precenso del 2011 en la comuna de Viña del Mar. Por otro lado, los barrios de Reñaca Alto, Reñaca bajo, Glorias Navales y Gomez Carreño representan el 35% de las nuevas viviendas localizadas en Viña del Mar, al precenso del 2011.
- Frente al escenario de agotamiento de suelo en el Gran Valparaíso, el sector Norte de Viña del Mar, concentra más del 33% de las reservas de suelo urbanizadas de la comuna. Este hecho, sumado a los atributos del sector, en conjunto con la atracción económica generada por la localización masiva de segmentos altos, configura un complejo escenario del desarrollo urbano del sector. Las reservas de suelo enfrentan un proceso de concentración de demanda, acelerando la consolidación urbana del sector, sin la infraestructura urbana adecuada para aquello.

### 3.- ANALISIS URBANO SECTOR NORTE DE LA COMUNA

#### 3.1.- Área de Análisis Urbano

El área superior de la cuenca del estero de Reñaca, se ve afectada por un conjunto de barrios que la rodean y que trascienden el polígono de postergación. Por esta razón es necesario estudiar el crecimiento general de los barrios ubicados al Norte de Viña del Mar, que justamente son aquellos que concentran mayor crecimiento en la comuna. En particular los barrios que impactan con mayor fuerza esta cuenca son **Gómez Carreño, Glorias Navales, el sector Norte de Jardín del Mar y Reñaca Alto**. En el presente capítulo, se analizará las tendencias urbanas de los barrios que rodean la parte superior de la cuenca. En la figura n°1 se grafican los 4 distritos censales involucrados en el presente estudio.

Figura 1: Distritos Censales del Norte de la Comuna



#### 3.2.- Historia Urbana de los Barrios del Nor Oriente de la Comuna

Los barrios que componen el Sector Nor-Oriente en la comuna se originan producto de distintos hechos de la historia local. En dicho contexto, se distinguen operaciones inmobiliarias formales y barrios surgidos del crecimiento obrero. A continuación se destacan los momentos históricos de mayor relevancia en el crecimiento de este sector siguiendo la cronología general de la comuna.

A.- Periodo Fundacional; aparición de Reñaca y Concon

El crecimiento del sector Norte de la comuna, tienen su origen en la antigua relación entre Valparaíso y el Valle de la Aconcagua, en donde Viña del Mar se inserta en el camino hacia Quillota. Por esta razón el primer acceso Norte de la comuna se denomina "Camino a Quillota" conectando la cuenca del Estero de Viña del Mar con el borde del río Aconcagua. En 1899 se funda el Municipio de Concon y en 1904 el Almirante Montt adquiere los terrenos del Fundo Naval con el objeto de instalar dentro de sus inmediaciones un polvorín, estableciendo los primeros hitos en la activación del litoral norte del Gran Valparaíso. Siguiendo la tendencia de la aparición formal de Concon el sector de Reñaca tiene origen fundacional desde 1912, acogiendo en su valle viviendas de gran tamaño emplazadas en predios sobre los 5000 m<sup>2</sup>. Posteriormente a partir de 1960 este sector cobra relevancia urbana, al consolidar su destino turístico. Es en esta época que aparecen los loteos del Encanto y posteriormente, en la década de 1970, la subdivisión de las Perlas en Reñaca.

B.- Expansión a los Cerros y las Políticas Estatales

El temprano desarrollo Industrial de la Comuna, localiza barrios obreros en las mesetas que daban acceso al Plan, como es el caso de Santa Inés (1912) ubicada al Norte de la Población Vergara asociada a la cantera que provee el material para las obras portuarias. Posteriormente en la década comprendida entre 1950-1960, la misma economía industrial de la Comuna, atrae una masiva migración de origen rural, superando rápidamente las capacidades existentes para radicar y urbanizar a los nuevos habitantes en el territorio. Es en este contexto, que ocurre la primera ocupación de la parte alta de la cuenca del estero de Reñaca, a partir de familias de obreros que procedían de Santa Inés quienes adquieren terrenos en Reñaca alto. Posteriormente en 1967 se lotea al Poniente del Camino Internacional, en lo que sería conocido como la Población Expresos Viña.

En 1963, la Corporación de la Vivienda (CORVI) emprende en el Sector Gómez Carreño, un Proyecto Urbano que se inicia con el traspaso de los terrenos anteriormente controlados por la Armada de Chile, a la Corporación en cuestión. Contrario a la informalidad que caracterizó a la mayoría de los barrios, el barrio de Gómez Carreño, abordó la urbanización completa del sector. Inicialmente se planificaron 5 Sectores, a los cuales les fueron agregados nuevos emprendimientos. Durante el Gobierno de Frei- Montalva se construye el camino Internacional, dejando conectado el barrio, por su límite oriente. Posteriormente, en 1972 se finaliza la población Almirante Navarrete, originada en una cooperativa de la Armada, con lo cual el sector, crece hacia el Poniente.

Contrario a la gestión de Gómez Carreño, el barrio de Glorias Navales nace en 1971, como una Toma, a la cual se le denomina "Salvador Allende". Dicho crecimiento venía precedido por la ocupación de Expresos Viña (1967) que a su vez tiene un antecedente en la ocupación de Reñaca Alto, en 1950. Pese al origen irregular, la rápida acción del Estado que adquiere todo el área en conflicto, logra consolidar hacia 1980, la urbanización de la mayoría del territorio, mediante un plano de loteo, al cual, con el tiempo se les fueron anexando, distintos emprendimientos residenciales, casi todos impulsados por el Estado.

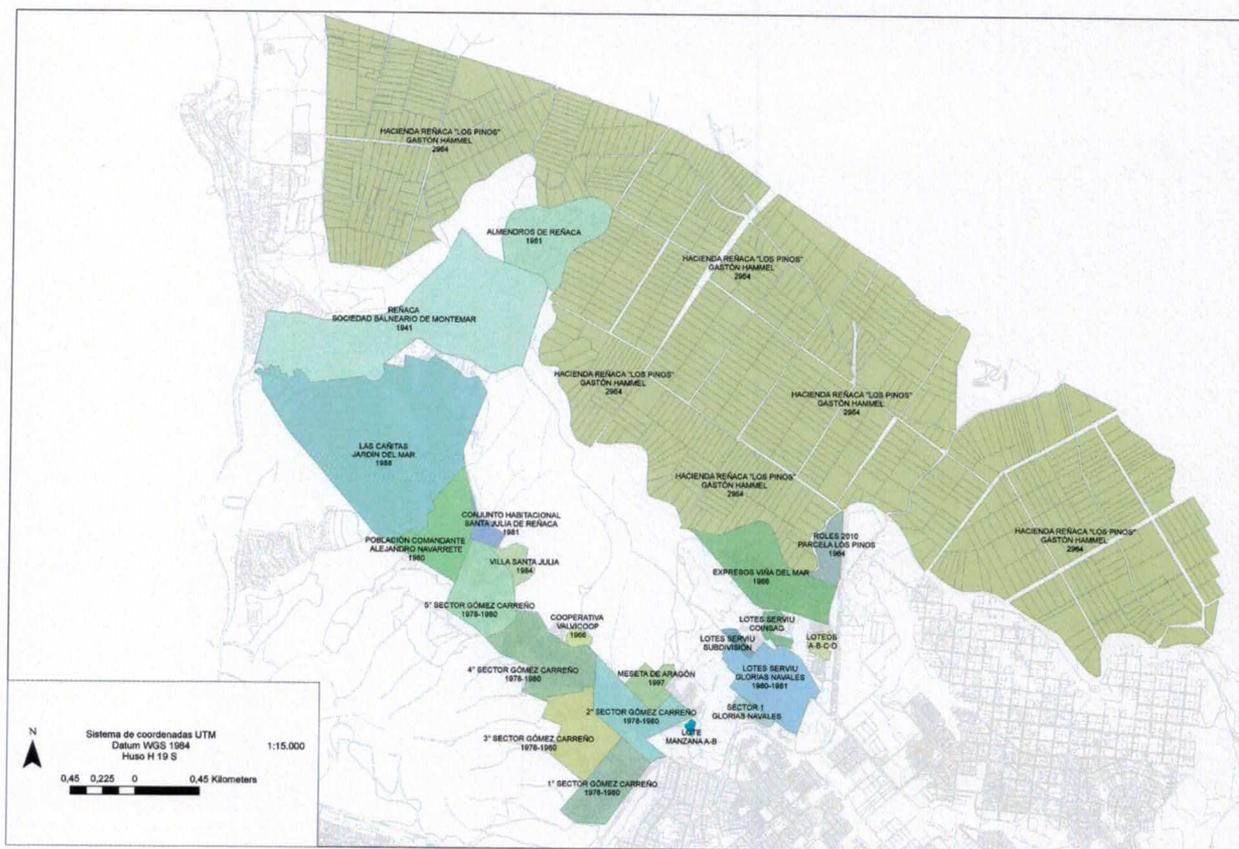
C.- Crecimiento Bajo la Influencia del Mercado

La disponibilidad de suelo del sector de Reñaca bajo, como localización para vivienda en extensión para los sectores socioeconómicos Altos de la Ciudad, permite en el año 1978 el asentamiento del Barrio de Jardín del Mar.

Este barrio se origina en un emprendimiento inmobiliario dirigido a la venta de Lotes, ante la consolidación de la expansión urbana de Viña del Mar, acaecida entre 1960 y 1970, abriendo un nuevo espacio de localización residencial. Jardín del Mar comienza a poblarse en la década de 1980, con viviendas de 2 pisos, asentadas en lotes de 500 y 300 m<sup>2</sup>. A En la misma época que comienza a venderse Jardín del Mar, comienza la veloz ocupación de Los Pinos, que basado en venta de parcelas de origen rural de 10.000 m<sup>2</sup>, termina subdividiéndose informalmente, lo cual produce problemas urbanos en la actualidad.

En el año 1989 comienza la subdivisión de los remanentes de la Familia Hernández, al Norte de Gomez Carreño, lo cual permite la aparición del Loteo "Mesa de Aragon" en 1995, que agrega una última pieza urbana al barrio en cuestión. Este proyecto se orienta a familias de segmentos medios, con rápido éxito, lo cual aparece como un indicio de la densificación que experimentaría Viña del Mar. La figura nº 2, sintetiza la evolución histórica de los barrios que rodean la cuenca del Estero de Reñaca.

**Figura 2:** Evolución Histórica de los Barrios que Rodean la Cuenca del Estero de Reñaca



### **3.3.- Tendencias de Crecimiento en la Actualidad**

Tal como se menciona en el punto 2.1, los Barrios del Norte de la Comuna (Gómez Carreño, Glorias Navales y Reñaca Alto) se densifican producto de recepcionar masivamente a segmentos de clase media, frente al fenómeno del encarecimiento del costo del suelo que experimentan los distritos céntricos y peri céntricos en Viña del Mar.

La concentración de segmentos medios en este sector implica la transformación de un área que tradicionalmente estuvo conformada por barrios informales. En este sentido en sectores como Reñaca Alto o Glorias Navales se observan el reemplazo y la inserción de hogares con mayor capacidad de consumo, en áreas donde predominaban familias de alta vulnerabilidad.

Parte importante de esta transformación, se debe a la materialización de importantes proyectos de infraestructura de vialidad entre los cuales destaca el mejoramiento de Avenida Carlos Ibañez del Campo, la Ruta 60 CH, la rotonda Santa Julia y la rotonda de Reñaca Alto. A esto hay que agregar el mejoramiento de Subida Alessandri. Todos estos proyectos, mejoran la conectividad con el Gran Valparaíso y la Región, destrabando además la accesibilidad a barrios como Glorias Navales y Reñaca Alto, lo cual abre la posibilidad de nuevo terrenos para localizar vivienda.

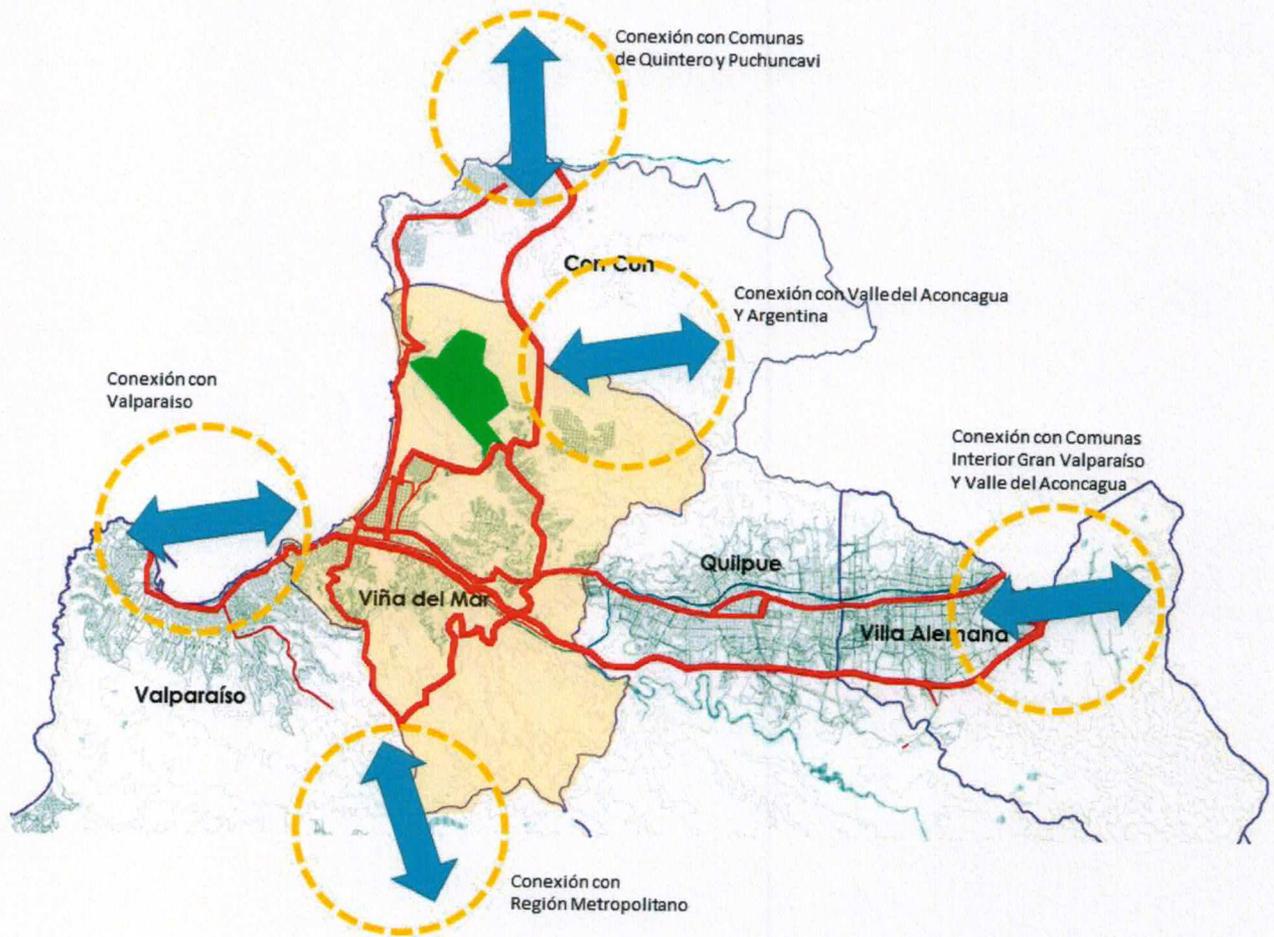
#### **3.3.1.- Accesibilidad y Conectividad del Área.**

Como se ha indicado en capítulos anteriores, la comuna de Viña del Mar se encuentra en el centro de la intecomuna del Gran Valparaíso, de manera tal que la vialidad comunal es sometida a flujos vehiculares de viajes que no tienen como origen – destino a la misma comuna. Lo anterior ocurre ante la ausencia de vialidad que circunde la comuna o de vías alternativas con otros destinos preferentes de la región.

Adicionalmente Viña del Mar se inserta en un espacio estratégico en la articulación de los viajes en la economía Regional. Hacia el Norte, se articula con el Puerto de Ventanas. Por otro lado, a través de la cuenca del Rio Aconcagua, la comuna articula la relación de Valparaíso con la provincia de San Felipe, el Puerto Terrestre de Los Andes y el paso fronterizo hacia Argentina. En el caso del oriente del Gran Valparaíso, Viña del Mar se conecta con la Provincia Margamarga donde Quilpué y Villa Alemana suman a Limache y Olmue. Finalmente al sur de Valparaíso se encuentra el Gran Santiago y a través de esta ruta se articula la relación hacia el sur de la región y puerto de San Antonio.

La figura nº 3 nos indica la relación del área de la comuna sometida a análisis respecto del resto del territorio destacando las vialidades relevantes que recogen los desplazamientos de viajes que tienen como origen – destino puntos fuera de la ciudad pero que utilizan la vialidad comunal. Esta vialidad que estructura los viajes de la comuna permite conectar el territorio y dar accesibilidad a las distintas zonas de la ciudad. El área de estudio se localiza colindante al sector denominado Población Gomez Carreño.

Figura n° 3: Esquema de Áreas Contactadas.



La red Vial en la cual se inserta la comuna, es heredera de una vision estrategica de gran escala, que buscaba la interconectividad bioceanica. Esta vision se instala en la decada de los 1950-1960 en la epoca en que el Ministerio de Obras Publicas desarrolla el Plan Intercomunal de Valparaíso (1965) concentrando ademas, la gestion y administracion de las principales Vias. Este es el caso del camino del Borde Costero, el Camino Internacional Valparaíso y el Camino Troncal

### 3.3.2.- Centralidad del Área

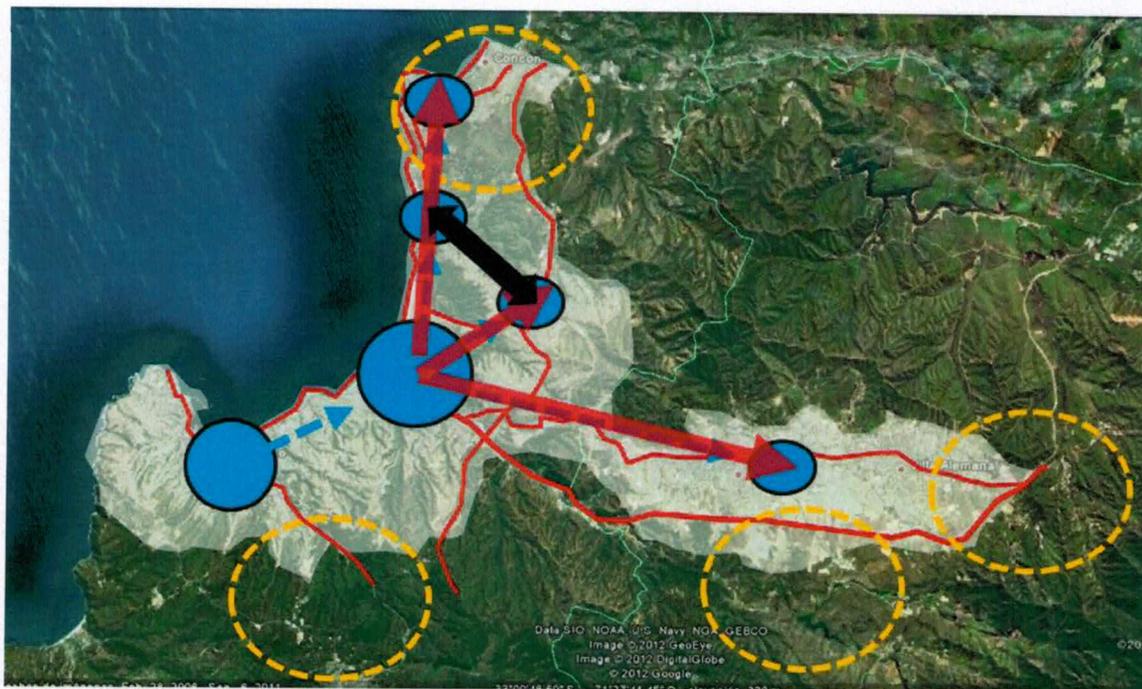
El mejoramiento de la infraestructura vial que conecta las ciudades Litorales de Valparaíso y Viña del Mar, con el valle del Aconcagua y la Región Metropolitana, genero oportunidades para el conjunto de cerros localizados en el Nor-Oriente de la comuna, configurando un nuevo escenario. Las nuevas obras viales, junto con mejorar la conectividad general del área metropolitana y ampliar la accesibilidad de los barrios del sector, han posibilitado nuevas oportunidades de crecimiento en el sector.

Estas nuevas condiciones urbanas, han generado (junto a la atracción de oferta residencial de segmentos medios) la diversificación del tipo de inversión, apareciendo en torno a las rotondas Santa Julia y Reñaca, equipamientos de Gran escala, destacándose Supermercados, ferias, colegios y ferreterías. Todo lo anterior demuestra el potencial urbano que posee este sector, conformando un nuevo polo que se desprende de la dependencia inmediata con el Borde Costero y que emerge como una nueva centralidad metropolitana.

Al mismo tiempo que la rotonda Santa Julia se transforma en un espacio central en Viña del Mar, el camino Internacional adquiere relevancia en su rol de “semianillo” de conexión metropolitana que permite una alternativa a las vías costeras entre Valparaíso y Concón. En este contexto, el barrio de Gómez Carreño se transforma en un corredor que permite conectar el borde costero de Reñaca con la Rotonda Santa Julia y sus múltiples destinos. Esto se grafica en la figura n° 4.

El acceso al litoral turístico que el sector Norte de Viña del Mar adquiere a través de Gómez Carreño, es un elemento clave que permite concentrar una cuña de oferta residencial para segmentos medios, reconfigurándose la distribución de los servicios en la Intercomuna.

Figura n° 4: Esquema de Nodos Céntricos Conectados.



### 3.3.3.- Población

Los barrios en torno a la rotonda Santa Julia, concentraron parte importante del crecimiento en población de la comuna en el periodo intercensal transcurrido entre los años 1992-2002. Al año 2002 estos 4 distritos censales sumaban a 76.129 habitantes, lo cual representaba un 26,5% de la población total de la comuna. De la misma manera el crecimiento del sector (16.672 habitantes) represento un incremento 11 veces mayor que el total de incremento comunal (1477 habitantes). El único distrito censal que perdió población en dicho periodo fue Gómez Carreño.

## Memoria Explicativa

### Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Gómez Carreño y Ladera Sur Estero de Reñaca

A continuación se expone el cuadro n°1 con el resumen del crecimiento poblacional de la Comuna al Año 2002 y el cuadro n°2 con el crecimiento de los barrios del sector Norte.

*Cuadro n° 1: Comparación Población de Viña del Mar Censos de 1992 y 2002.*

Población 1992	Población 2002	Diferencia	Crecimiento
285.454	<b>286.931</b>	1.477	0,52%

*Cuadro n° 2: Población Área Norte según distritos censales y comparación años 1992-2002.*

DISTRITO	NOMBRE	POBLACION 1992	POBLACION 2002	DIF.	CREC.
4	Reñaca Bajo	12012	16.076	4.064	33,83%
12	Gomez Carreño	11218	9.399	-1.819	-16,22%
14	Glorias Navales	13845	17.212	3.367	24,32%
17	Reñaca Alto	22382	33.442	11.060	49,41%
	Total	59457	76.129	16.672	28,04%

Cabe destacar que en el periodo 1992-2002 la comuna refleja un proceso de estancamiento poblacional, lo cual se verifica en el escaso crecimiento total, que asciende a la suma de 1477 habitantes. En este fenómeno se explica por la aparición de Loteos en Reñaca y Concon como alternativa de localización para segmentos altos, que absorben la población del Plan de Viña del Mar. De la misma manera, los proyectos que aparecen en Curauma, Quilpue y Villa Alemana permiten oferta residencial para segmentos medios.

En este sentido, el crecimiento de los barrios ubicado al Norte y al Oriente de la Comuna, es coherente con el proceso de expansión hacia el vector Norte que experimenta el Gran Valparaíso en la década de los 90s. En tal contexto, Reñaca Alto, Glorias Navales y Gómez Carreño comienzan a emerger como una segunda terraza de segmentos medios, que acompaña el desplazamiento del consumo y de los servicios hacia Concon y Reñaca Bajo.

#### 3.3.4.- Vivienda

El análisis realizado en el crecimiento de la vivienda, incorporando el pre censo de vivienda del 2011 genera una perspectiva mucho más completa, de la evolución del sector y la comuna. Al 2011, el total de viviendas que suman los cuatro distritos en estudio, ascienden a un total de 37.862, lo que representa el 29% del total existente en Viña del Mar. En la misma lógica, el incremento de este sector respecto del censo del 2002, asciende a la total de 10.892 viviendas, lo que representa el 35% del incremento de toda la comuna.

Pese a la enorme relevancia que estos barrios tienen en el crecimiento comunal, (que demuestran que el crecimiento de Viña del mar sigue siendo tensionado por la periferia) los datos expuestos en el cuadro n° 3 evidencian que el sector ha disminuido su ritmo de crecimiento, bajando a la mitad, su tasa anual de crecimiento, mientras que los barrios céntricos aceleraron su crecimiento.

## Memoria Explicativa

### Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Gómez Carreño y Ladera Sur Estero de Reñaca

**Cuadro n° 3:** Evolución de la Vivienda en el sector Nor-Oriente de la Comuna según Censos.

N°	NOMBRE DISTRITO	VIV. 1992	VIV. 2002	VIV. 2011	DIF 2002-1992	DIF 2011-2002	CREC ANUAL 92-02	CREC ANUAL 02-11
4	Reñaca Bajo	4198	8750	12585	4552	3835	10,84%	4,87%
12	Gomez Carreño	2813	2805	2953	-8	148	-0,03%	0,59%
14	Glorias Navales	3490	5133	6297	1643	1164	4,71%	2,52%
17	Reñaca Alto	5695	10282	16027	4587	5745	8,05%	6,21%
	Total	16196	26970	37862	10774	10892	23,58%	14,18%

Cabe señalar que al 2011, el único distrito que incrementa su tasa de crecimiento es Gómez Carreño, barrio que se ha visto especialmente impactado por la irrupción de los proyectos de segmentos medios en altura. En el caso de la desaceleración de Reñaca Alto y Glorias Navales influye el reemplazo de los formatos habitacionales, al pasar del crecimiento informal al mercado inmobiliario formal, lo cual hace más lento el crecimiento, a la vez que eleva el precio del suelo.

#### 3.3.5. Nuevos Proyectos en el Sector el Sector y Disponibilidad de Suelo

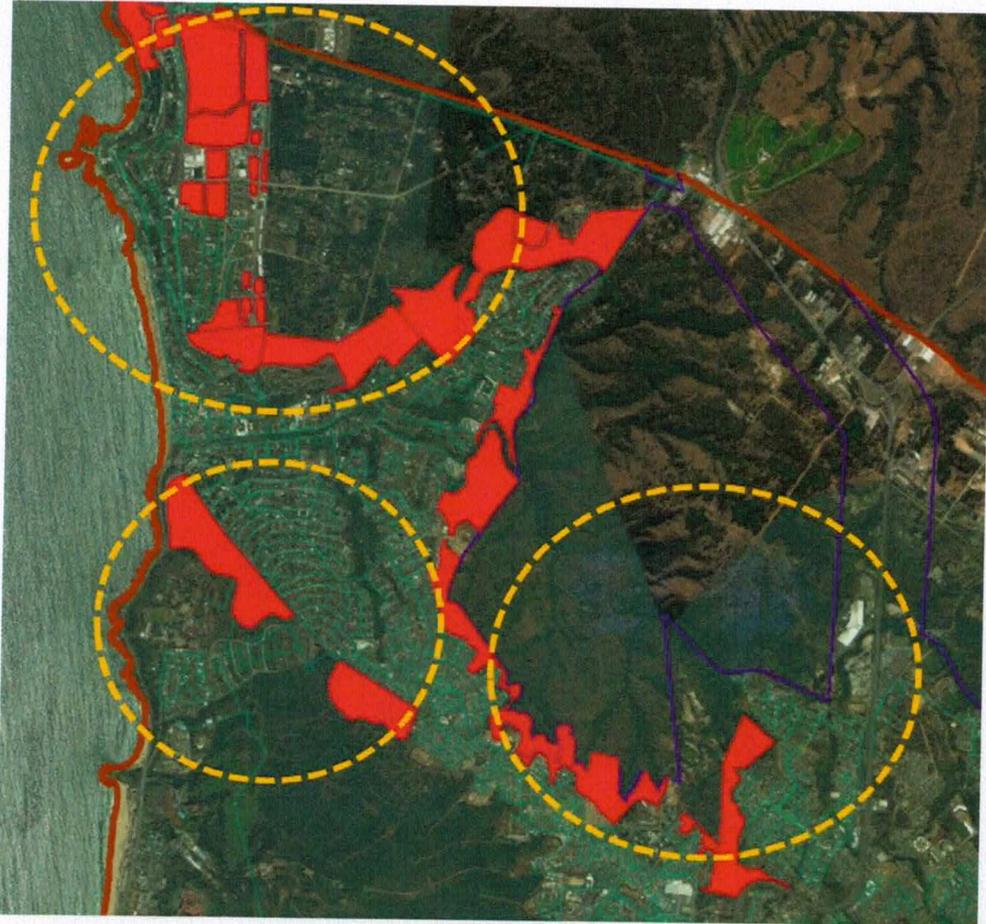
En la actualidad el área en cuestión ha experimentado un explosivo crecimiento de proyectos inmobiliarios. Los atributos de conectividad del área y la disponibilidad de suelo con condiciones de edificación y con la adecuada urbanización han contribuido a la demanda de localización del área. En este sentido, el sector ha evidenciado la densificación de los bordes del camino internacional y de los flancos Norte y Sur de Gómez Carreño.

Cabe señalar que según se señala en el estudio para la modificación al PRC **Actualización Zona V11-A Fondo Naval Las Salinas**, el sector compuesto por los distritos de Glorias Navales, Gómez Carreño y Reñaca bajo concentraban al 2011 un 33% de la reserva de suelo para edificar de la Comuna, con acceso a urbanización, dentro del límite urbano comunal y sin ocupaciones irregulares. Esta situación queda graficada en la figura n° 5.

La alta incidencia en materia de reservas de suelo que tienen estos tres distritos censales, en conjunto con las tendencias de crecimiento que experimenta esta área, permiten visualizar que la demanda sobre la cuenca del Estero de Reñaca, se incrementará, generando mayor presión urbana sobre el sector.

Esto cobra mayor gravedad si consideramos que el sector de Reñaca Bajo, presenta el menor porcentaje de superficie urbanizada de todo Viña del Mar, situación que se contradice con las altas tasas de motorización existentes en dicho barrio.

**Figura 5:** Reservas de Suelo dentro del límite urbano comunal sin toma en el Norte de la Comuna.



#### **4.- REVISION DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION TERRITORIAL EN EL SECTOR NORTE DE LA COMUNA**

---

##### **4.1.- PIV – 1965.**

El sector de la Cuenca del estero de Reñaca en el área emplazada hacia el oriente del plan de Reñaca hasta su límite con la ruta 60 CH, ha tenido una evolución particular desde el año 1965 en que establece la aptitud de dicho sector por medio de la normativa Intercomunal. La zonificación definida en el Plan Intercomunal de Valparaíso de 1965 nomina al sector como “área de Forestación” (Figura nº 6) señalando en su ordenanza:

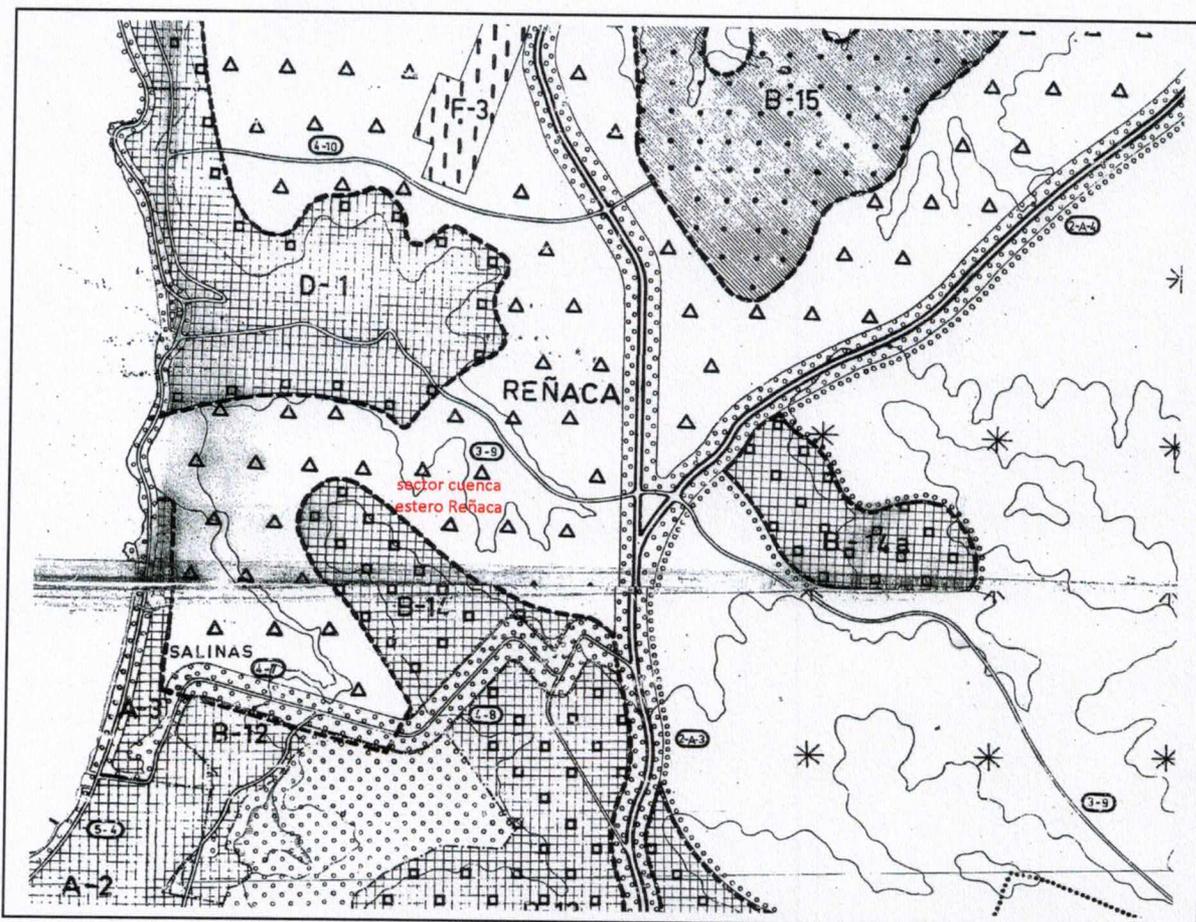
*“Están destinadas a reservas forestales; que junto con servir para la plantación de árboles y matorrales, serán para prevenir de la erosión, preservar la captación de aguas y en casos calificados para la explotación de maderas. En las zonas de dunas, además podrán ser fijadas por plantaciones: son las siguientes, de acuerdo a lo indicado en el plano de la Intercomuna:*

## Memoria Explicativa

### Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Gómez Carreño y Ladera Sur Estero de Reñaca

- Área entre Quilpué y Viña del Mar, en Comuna Viña del Mar, entre límites urbanos;
- Área sub-urbana de Concón y Reñaca Alto;
- Quebradas en cerros tanto al Sur como al Norte de Viña del Mar;
- Lecho del Estero Marga-Marga;

Figura 6: Zonificación del Sector en el Plan Intercomunal de Valparaíso



En el plano del Plan intercomunal, se grafica con triángulos el área de "reserva forestal" y con línea segmentada el límite de extensión urbano, que para los efectos de lo indicado en su ordenanza se entenderá como "Límite urbano":

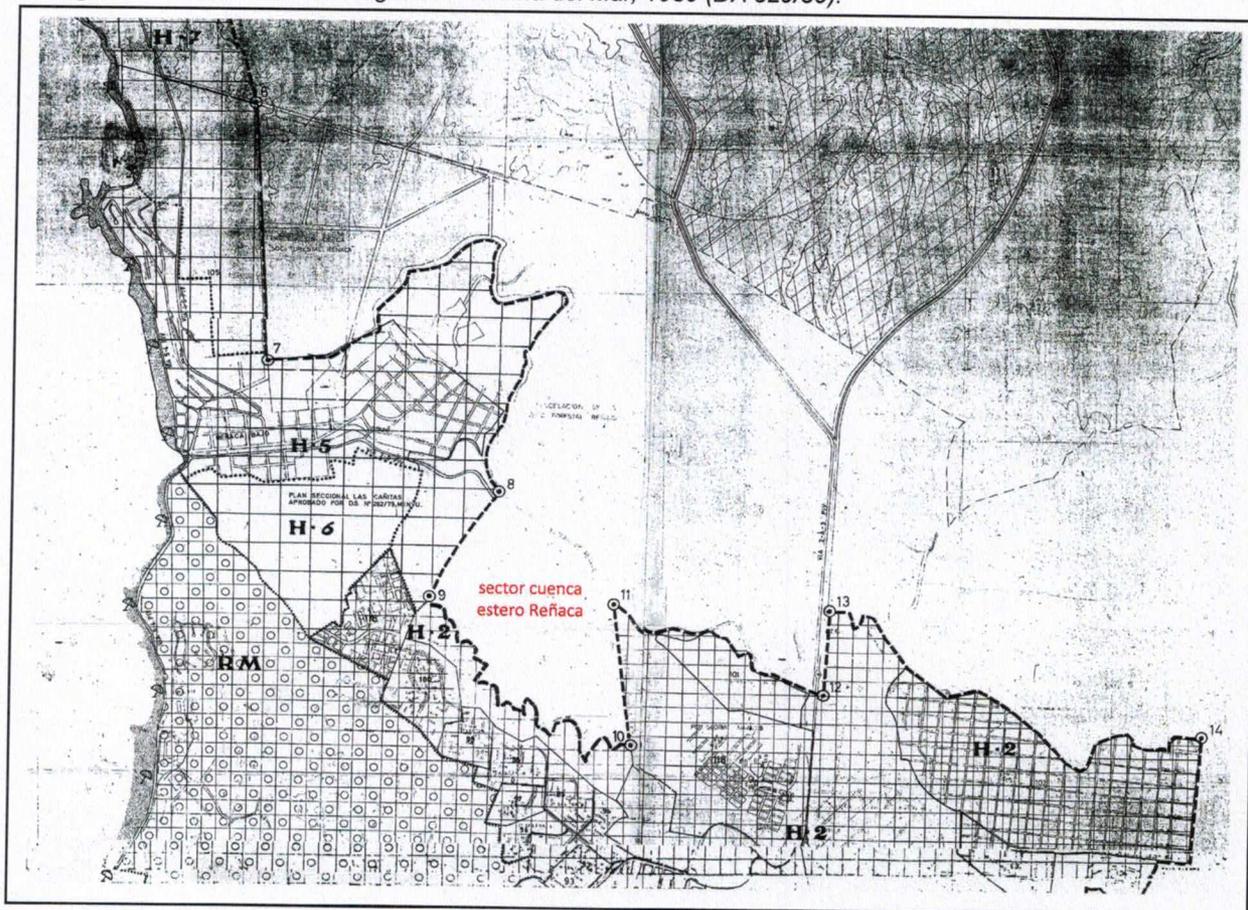
Artículo 8.- AREAS URBANAS, son las áreas del área Metropolitana del Gran Valparaíso, comprendidas dentro de los límites de extensión urbanos fijados en el Plano de la Intercomuna. De acuerdo al Art. 89 del decreto 880 de 18 de Abril de 1963 del M.O.P., el límite de extensión urbana del Plan Intercomunal se considerará como límite urbano en cada comuna.

Se puede apreciar en el plano de 1965 que el sector de estero de Reñaca es una zona que no presenta referencias gráficas que la identifiquen claramente, lo cual impide reconocer los sectores aledaños en proceso de consolidación como Gomez Carreño y Reñaca Plan.

#### 4.2.- PRC – 1980.

Posteriormente, en el año 1980 entra en vigencia el Plan Regulador Comunal de Viña del Mar (Figura n° 7) ya que la ciudad hasta esa fecha no contaba con un instrumento de planificación local. El plan regulador de 1980 no incorpora el área de la cuenca del estero de Reñaca, ya que era administrada por el instrumento regulador de superior jerarquía desde 1965.

Figura n° 7: Extracto Plan Regulador de Viña del Mar, 1980 (DA 329/80).



Consecuentemente con lo anterior, el plano del Plan Regulador Comunal de 1980 grafica el límite urbano precisando el borde de los barrios ya consolidados en ese momento, definiendo un espesor de zona urbana (zona H-2) entre las áreas consolidadas y la zona de Reserva Forestal, (área norte de Gómez Carreño) lo que incide en que parte de las propiedades que pertenecen a la zona de reserva forestal adquieran usos y condiciones de edificación.

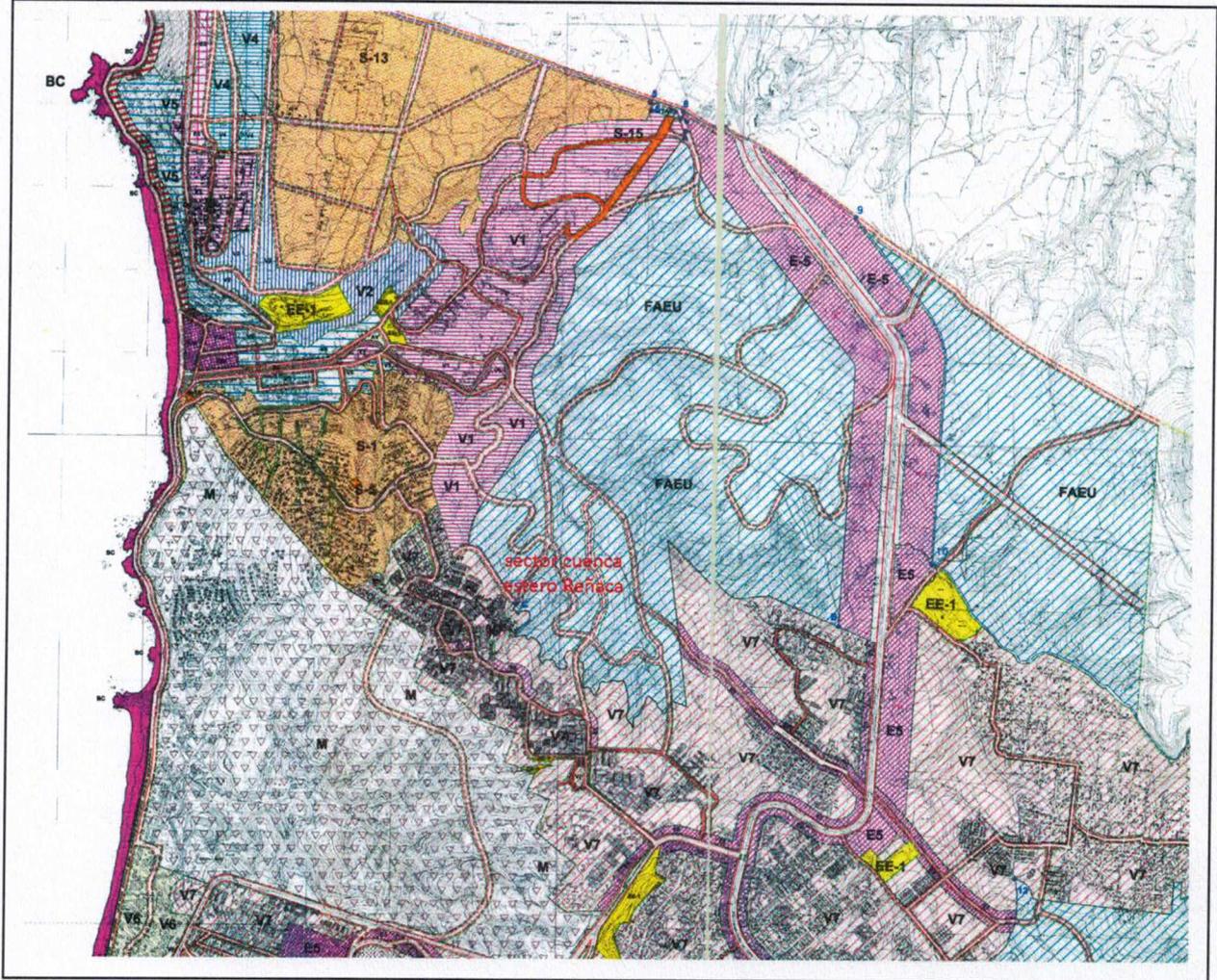
#### 4.3.- PRC – 2002.

EL plan regulador de Viña del Mar de 1980 es modificado el año 2002, sin embargo la cuenca del estero de Reñaca mantiene las condiciones ya descritas, permaneciendo como un sector fuera del límite Urbano. A dicha zona se le denomina FAEU – “Futura área de extensión urbana”. En la figura n° 8 se expone la zonificación del Plan Regulador del 2002 para la zona en estudio.

## Memoria Explicativa

### Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Gómez Carreño y Ladera Sur Estero de Reñaca

Figura n° 8: Zonificación del Sector en el Plan Intercomunal de Valparaíso



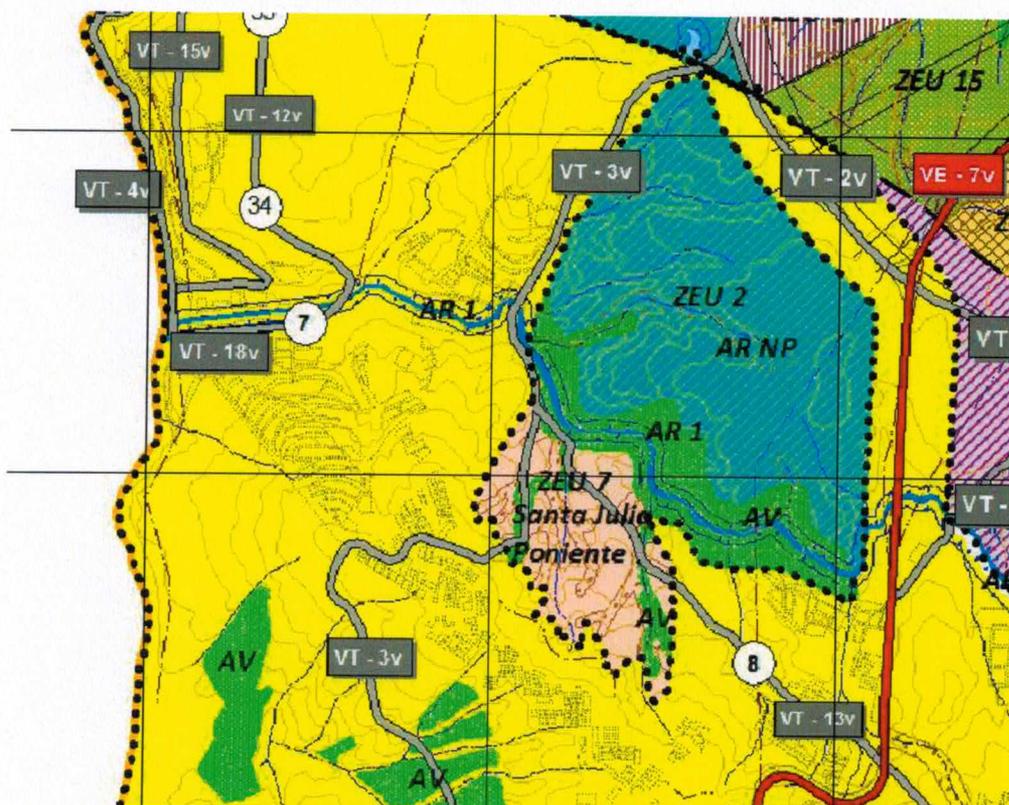
Este plan incluye en el área urbana los sectores de los Almendros y el borde de la ruta 60 sumándolos a los ya incorporados desde 1980 (Gomez Carreño y Reñaca Plan), lo que reconfigura la zona de reserva forestal, dejándola rodeada de sectores urbanos, este bolsón tiene una superficie aproximada 500 Ha. Del total de superficie cubierta en el sector norte de la cuenca, unas 350 Ha pertenecen a la parcelación Hacienda de Reñaca y en el sector Sur 150 Ha aprox. corresponden a la Hijuela poniente de la Sucesión Hernandez.

Por otra parte las diversas interpretaciones de la División de desarrollo Urbano acerca de las condiciones y aptitudes del territorio, precisan que la normativa urbana solo dispone dos tipos de áreas sobre la cual actuar; el área Urbana y el área Rural. Esta condición se verifica en el sector de la cuenca del estero de Reñaca ya que hasta la entrada en vigencia del PREMVAL, fue considerada área Rural por lo que no era posible operar en dicha zona. (Art. N° 55 LGUC).

**4.4.- PREMVAL – 2014.**

El plan intercomunal de Valparaíso es modificado en el año 2014, entrando en vigencia el Plan regulador Metropolitano del Gran Valparaíso (PREMVAL). En este instrumento de planificación territorial el sector de la cuenca del estero es incorporada como zona de Extensión Urbana (ZEU-7 y ZEU-2), con usos de suelo y condiciones de edificación que operan de forma supletoria según lo señalado en la legislación urbana. Esto se grafica en la figura n° 9.

*Figura n° 9: Extracto Plan Regulador Metropolitano Gran Valparaíso, 2014 (Res. N° 31/4/28 de 2013 GORE V región)*



El antiguo límite Urbano pasa a denominarse "límite del área Urbana", separando las áreas urbanas de Gómez Carreño y Reñaca de las nuevas zonas de extensión urbana, sin embargo las restricciones que este territorio ha tenido por 49 años han influido en que la urbanización de dicho sector sea prácticamente nula. En este caso particular la condición geográfica del territorio (hoya), con topografía compleja, alejado de las redes de infraestructura sumado a la inexistencia de norma urbana, por tratarse de una zona Rural, han sido determinantes para que prevalezcan las condiciones naturales del mismo.

## 5.- ANALISIS DEL SECTOR GOMEZ CARREÑO

Los análisis expuestos en el capítulo anterior, permiten visualizar el desarrollo urbano de Gómez Carreño en el contexto comunal y metropolitano. En el presente capítulo se realizará un análisis detallado del barrio de en estudio.

### 5.1.- Área de Estudio

Una vez analizado el escenario urbano del norte de la comuna, corresponde focalizar el estudio al área donde se modificarán las normas. El área estudio, involucra el área localizada entre el sur de Gómez Carreño como límite Sur, hasta el curso del estero de Reñaca por el Norte; el barrio de Jardín del Mar como límite poniente, y el camino Internacional como límite Oriente. Esta área, graficada en la figura nº 10, queda definida por los siguientes puntos y tramos:

Punto		Tramo		Coordenadas	
Nº Orden	Descripción	Nº Orden	Descripción	Este-Oeste	Norte-Sur
1	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.			262.245,12	6.384.902,16
2	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.	1-2	Corresponde a la línea que une los puntos 1 y 2.	262.366,86	6.348.683,97
3	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.	2-3	Corresponde a la línea que une los puntos 2 y 3.	262.431,12	6.348.666,41
4	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.	3-4	Corresponde a la línea que une los puntos 3 y 4.	262.536,07	6.348.480,81
5	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.	4-5	Corresponde a la línea que une los puntos 1 y 2.	262.726,09	6.348.442,72
6	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.	5-6	Corresponde a la línea que une los puntos 5 y 6.	262.691,98	6.348.273,48
7	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.	6-7	Corresponde a la línea que une los puntos 6 y 7.	262.634,76	6.348.067,15
8	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.	7-8	Corresponde a la línea que une los puntos 7 y 8.	262.576,36	6.347.780,42
9	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y	8-9	Corresponde a la línea que une los puntos 8 y	262.279,40	6.347.830,83

## Memoria Explicativa

### Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Gómez Carreño y Ladera Sur Estero de Reñaca

	Norte-Sur, indicadas.		9.		
<b>10</b>	Intersección de las coordenadas Este-Oeste y Norte-Sur, indicadas.	<b>9-10</b>	Corresponde a la línea que une los puntos 9 y 10.	262.126,52	6.348.057,41
		<b>1-10</b>	Corresponde a la línea que une los puntos 10 y 11.	262.126,52	6.348.336,89

*Figura n° 10: Área de Estudio de la Propuesta*



### **5.2.- Catastro de Uso de Suelo Gómez Carreño**

Los usos de suelo de Gómez Carreño, revelan su estructura barrial ordenada y planificada, heredera de los loteos que originaron el sector, con los equipamientos concentrados en torno a ejes que incorporaron usos complementarios a los residenciales o emplazados en los anillos de circulación, con fácil acceso al eje principal. No obstante lo anterior, el actual proceso de densificación que presenta Gómez Carreño, en conjunto con el cambio de contexto de la conectividad metropolitana del sector en torno a la rotonda Santa Julia, ha detonado un proceso de incremento de los equipamientos comerciales, tanto en la escala barrial, como emprendimientos de escala Metropolitana.

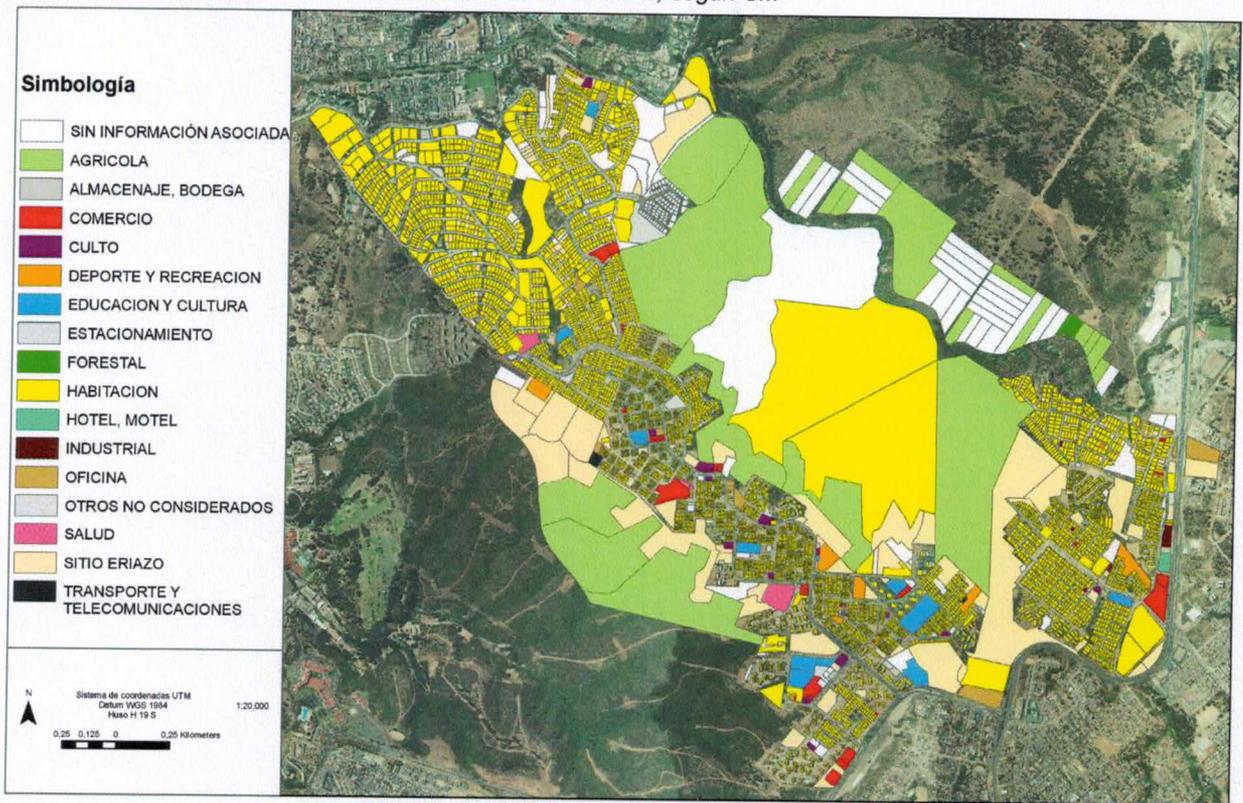
La aparición de equipamientos de mayor jerarquía implica un aumento de atracción de viajes, reconfigurando la polaridad original del sector representando un proceso de integración del barrio, al área Metropolitana. En la figura n° 11 se destaca la distribución de usos de suelo.

De acuerdo al catastro de destinos según predio del Servicio de Impuestos Internos, Gómez Carreño presenta un 55% de su superficie, ocupada por uso residencial. Los sitios eriazos ocupan el 19% de la superficie, siendo el segundo uso con mayor participación, influyendo fuertemente los remanentes hoy en manos de SERVIU y los predios de la sucesión Hernández. En el cuadro n° 4 aparecen los diversos usos de suelo que aparecen en el sector en estudio.

*Cuadro n° 4: Principales Destinos de Gómez Carreño.*

DESTINO SII	SUPERFICIE (m2)	PORCENTAJE
Comercio	32.902,64	3,32%
Deporte y Recreación	19.428,00	1,96%
Educación y Cultura	69.948,37	7,06%
Habitación	553.916,52	55,93%
Oficina	23.779,13	2,40%
Culto	15.752,57	1,59%
Salud	16.340,75	1,65%
Sitio Eriazo	189.064,65	19,09%
Otros Usos	69.259,65	6,99%
TOTAL	990.392,28	100,00%

**Figura n° 11: Cobertura de Usos de Suelo en Gómez Carreño, según SII.**

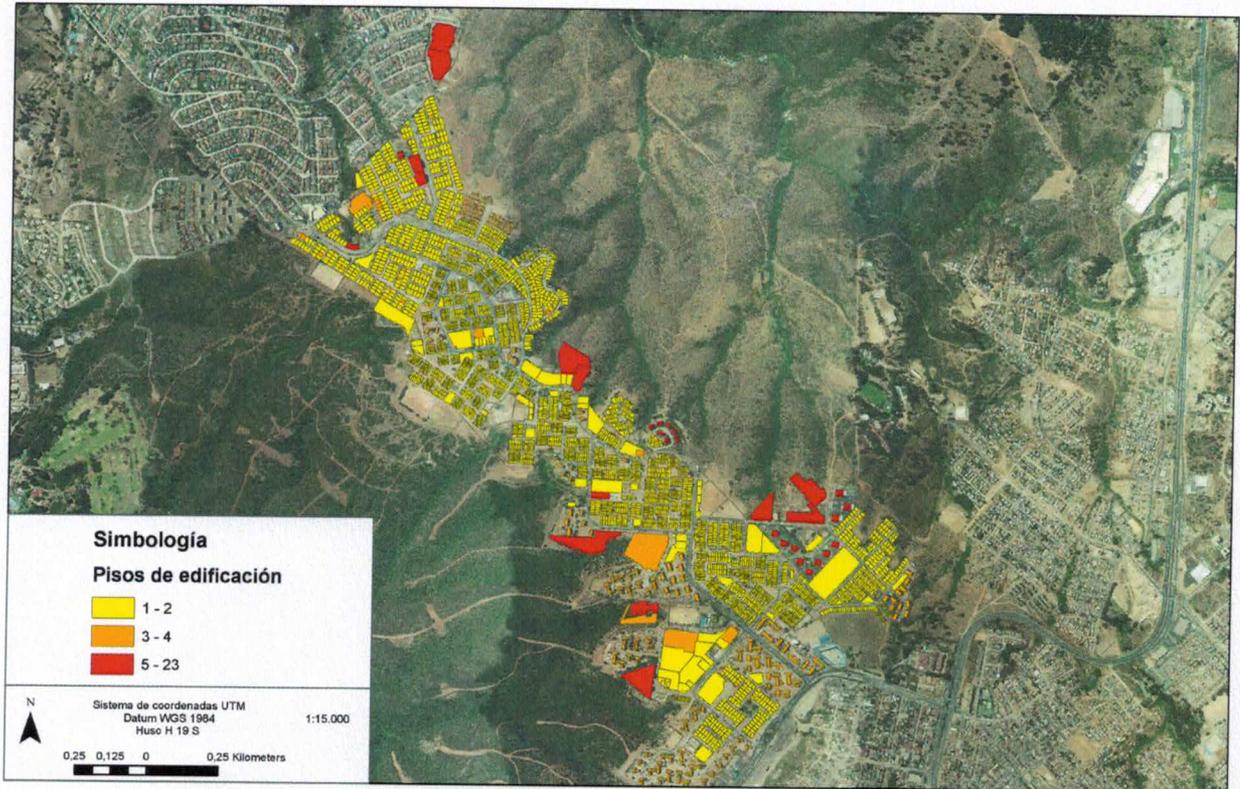


A estos usos, hay que agregar la aparición del supermercado Totus, en el límite con Glorias Navales, el Sanatorio Marítimo en calle Atlántico y el nuevo Cesfam en calle Cinco Sur, equipamientos, todos los cuales incrementan el atractivo del barrio, insertándolo en una escala Metropolitana.

### **5.3.- Alturas.**

Respecto a las alturas, el barrio presenta un fuerte carácter residencial, conjugando en los sectores originales viviendas de baja altura (hasta dos pisos) y edificios de 4 pisos. Los nuevos emprendimientos inmobiliarios, emplazados en los bordes Norte y Sur del barrio y que se detonan a partir de 1998, superan esta altura y reconfiguran el paisaje urbano del barrio. En la figura n° 12 se exponen la configuración de alturas del sector.

Figura nº 12: Alturas en Gómez Carreño



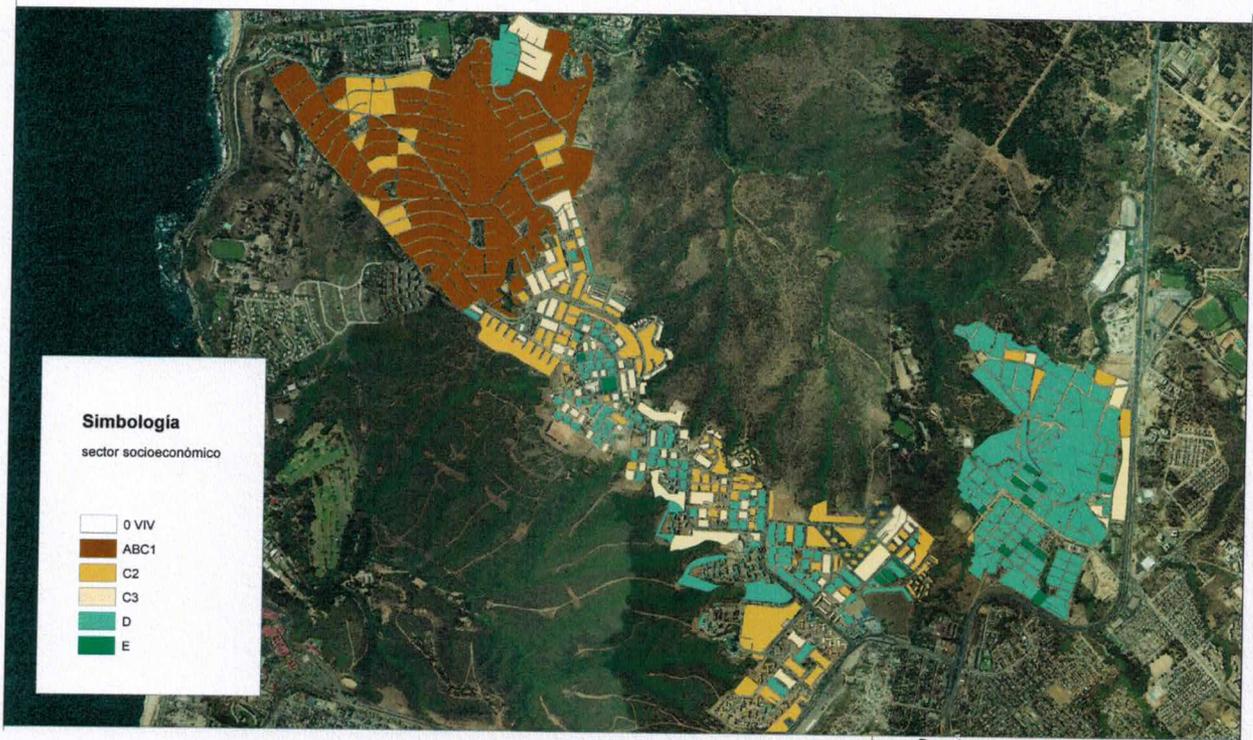
#### 5.4.- Distribución Socioeconómica de la Población

El análisis socioeconómico realizado de acuerdo con el censo 2002 y ADIMARK revela el predominio de los estratos medios y medios bajos en Gómez Carreño. Esta distribución se caracteriza por la penetración que tienen los segmentos bajos en las manzanas internas de Gómez Carreño, mientras que los segmentos medios se distribuyen en torno a las vías principales y los bordes del barrio. En el cuadro nº 5 y figura nº 13 se aprecia la distribución de los segmentos socioeconómicos en un contexto que incluye a Jardín del Mar y Glorias Navales.

Cuadro nº 5: Principales Destinos de Gómez Carreño.

SEGMENTO	CANTIDAD	PORCENTAJE
ABC 1	5.968,34	12,67%
C2	10.403,14	22,09%
C3	11.402,68	24,21%
D	15.234,52	32,35%
E	4.091,02	8,69%
TOTAL	47.099,70	100,00%

*Figura n° 13: Distribución Socioeconómica del Territorio según Censo 2002.*

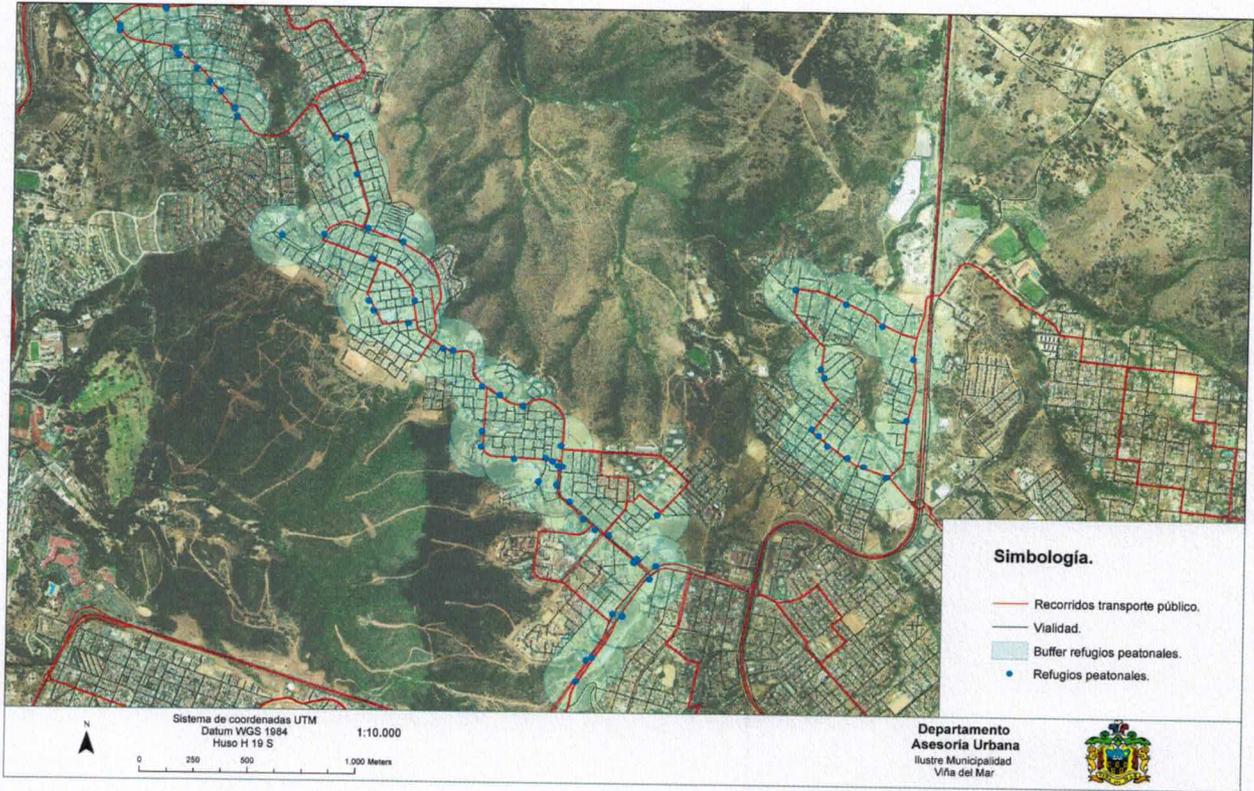


Cabe señalar que la ocupación de los bordes norte y sur del barrio, con los nuevos proyectos inmobiliarios de destino residencial, comienzan a modificar la fisonomía socioeconómica del barrio, al ofertar valores de edificación relativamente altos para Viña del Mar insertando cuñas de segmentos medios-altos. La llegada de estos segmentos asociados al potencial paisajístico y los atributos urbanos de Gómez Carreño es un proceso que genera oportunidades de cohesión social, pero que a la vez implica externalidades sociales asociadas a la congestión y al encarecimiento del costo de vida en el sector.

### **5.5.- Cobertura de Locomoción Pública**

Gómez Carreño, producto de su diseño urbano, consistente en un manto urbanizado estrecho estructurado en torno una sucesión de anillos viales, es un barrio con una adecuada cobertura territorial de la red de transporte público. Después de la Población Vergara es el barrio con mayor cantidad de superficie vial, destinado a corredores de transporte, en relación a la superficie total del barrio. Esto se refleja en la cobertura de los paraderos, que considerando un radio de 300 metros cubren prácticamente todo el barrio, con excepción del sector Sur Oriente del Barrio. Esto se grafica en la figura n°14.

Figura n° 14: Cobertura de Locomoción Colectiva



## **5.6.- Análisis de Población y Vivienda e Incremento de los Nuevos Proyectos Inmobiliarios**

En el presente punto se revisa la población y el crecimiento de viviendas de Gómez Carreño, a partir de la información recabada por los censos de 1992, 2002 y 2011, tanto a nivel de distrito, como de Manzana. Adicionalmente se incorpora un catastro respecto a lo edificado según los permisos detectados en el sector, para contabilizar las viviendas aparecidas de forma posterior al 2011.

### **5.6.1.- Análisis de Crecimiento de Vivienda**

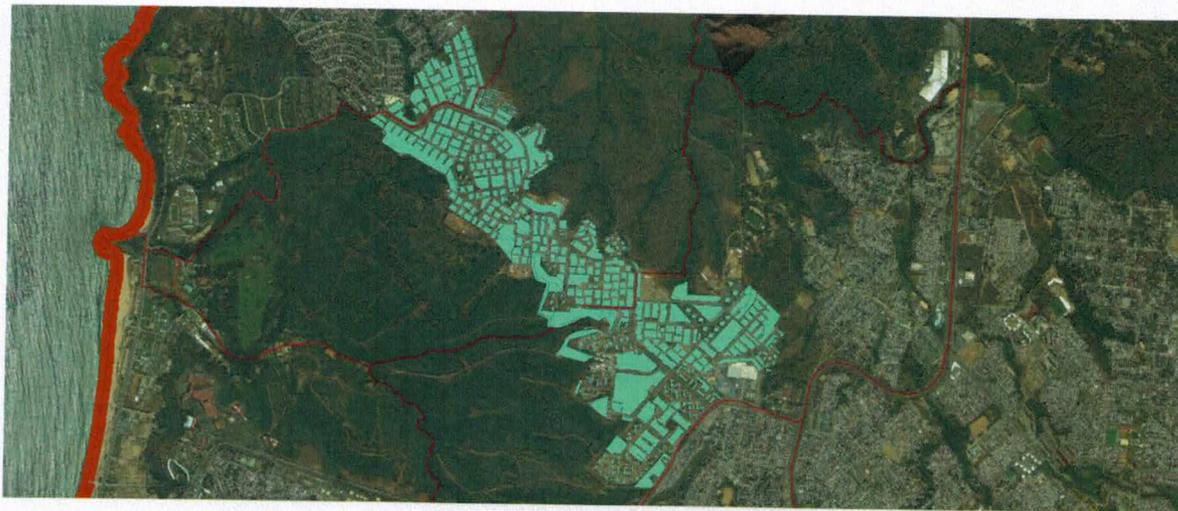
De acuerdo a la división territorial hecha por el INE, parte importante de Gómez Carreño se encuentra dentro del distrito Glorias Navales. Por este motivo, para analizar el proceso de crecimiento de vivienda en el sector comprendido por Gómez Carreño, se han reagrupado las manzanas censales pertenecientes exclusivamente al barrio de Gómez Carreño y Almirante Navarrete, separándose de Glorias Navales (figura n° 14) siendo factible obtener un conteo de viviendas de mayor precisión en el sector. Esta nueva cifra, queda expuesta en el siguiente cuadro:

Cuadro n° 6: Evolución vivienda distrito de Gómez Carreño

VIVIENDAS 1992	VIVIENDAS 2002	VIVIENDAS 2011	DIF 1992-2002	DIF 2002-2011	CREC 92-02	CREC 02-11
5395	6011	7051	616	1040	11,42%	17,30%

De acuerdo al Censo del 2002, la población de Gómez Carreño según el área indicada en la figura n° 15, asciende 19853 habitantes. Por su lado, el crecimiento del sector de Gómez Carreño desde el año 1992 ha experimentando un proceso de aceleración continua, Esto se explica principalmente por la aparición de distintos proyectos de densificación residencial que se emplazan en los bordes. Dicho proceso fue iniciado por el mega proyecto de loteo "Mesa de Aragón" que abre un nuevo territorio urbanizado en el extremo Nor Oriente de Gómez Carreño, el cual con el curso del tiempo ha incrementado su urbanización..

Figura n° 15: Manzanas Censales Gómez Carreño



5.6.2.- Nuevos Edificios en el Barrio

Producto que el conteo de viviendas con los datos proporcionados por el INE, solo llega hasta el 2011, se elabora un catastro basado en los permisos otorgados por la Dirección de Obras en el área, que permite identificar a los nuevos proyectos en el barrio. Este dato además, que incorpora permisos desde 1998 permite visualizar los proyectos inmobiliarios que han extendido la superficie urbana de Gómez Carreño, respecto del loteo original CORVI.

## Memoria Explicativa

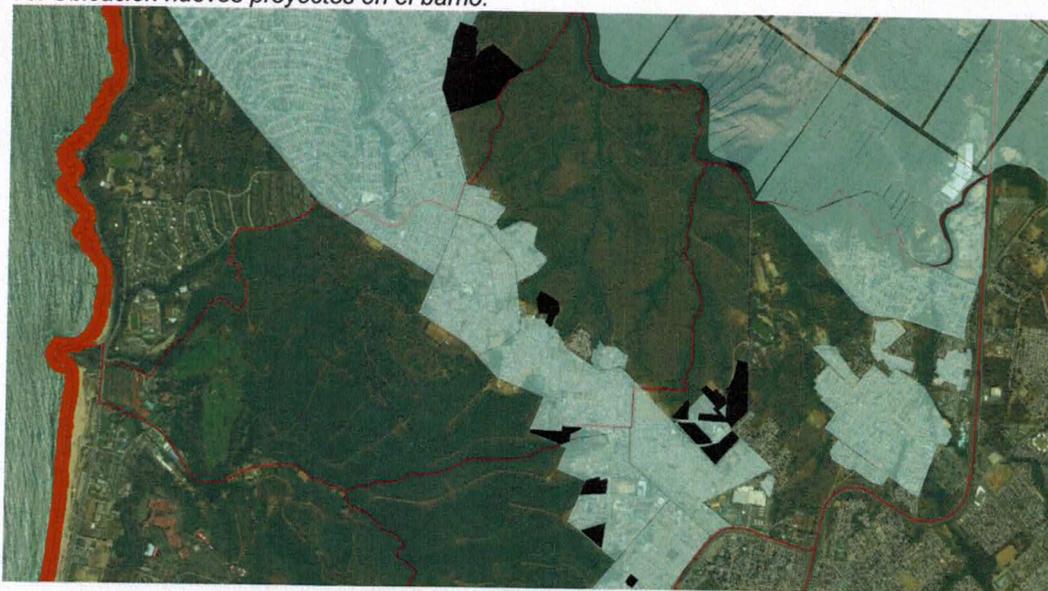
### Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Gómez Carreño y Ladera Sur Estero de Reñaca

El catastro levantado da cuenta que desde 1998, año donde aparece el loteo "Mesa de Aragón" se han agregado un total de 3072 viviendas, distribuidos en 46 torres, con 15,7 hectáreas construidas, ocupando más de 23 hectáreas de suelo en dicho proceso edificatorio. A continuación se presenta la figura n° 16 con la ubicación de los proyectos catastrados. Esta información se coloca en el cuadro n° 7 con el listado de proyectos

*Cuadro n° 7: Nuevos proyectos en el Corredor Gómez Carreño-Jardín del Mar.*

N°	NOMBRE PROYECTO	FECHA PON	PISOS	TOTAL DEPTOS	M2 EDIFICADOS	SUPERFICIE TERRENOS	Nº TORRES
1.	CONDOMINIO PAULONIA	2002	13	144	12048	9559	3
2.	CONDOMINIO EL TORREÓN	2008	21	178	12777	17000	2
3.	EDIFICIO ARAGÓN	1998	14	48	4744	4600	1
4.	CONDOMINIO CASTILLA	2012	16	333	20374	13060	3
5.	EDIFICIO JARDÍN DEL VALLE	2012	13	106	7829	6139	1
6.	CONDOMINIO MESA DE ARAGÓN	1998	13	384	37952	36800	8
7.	EDIFICIO DON ROBERTO	2012	6	32	2781	1492	1
8.	CONDOMINIO ÍNDICO	2003	15	154	12490	7538	2
9.	CONDOMINIO ALTO PACÍFICO NORTE	2009	7	128	6492	3598	5
10.	BARRIO PARQUE 2	2013	13	235	16896	7764	2
11.	BARRIO PARQUE 1	2012	16	144	7728	3406	1
12.	LA PORTADA	1998	13	132	SN	SN	2
13.	CONDOMINIO ATLÁNTICO	2009	13	272	24371	11127	3
14.	EDIFICIO BARLOVENTO	1998	16	69	7770	SN	2
15.	EDIFICIO SOTAVENTO	1998	16	69	7360	SN	2
16.	EDIFICIO COSTA VISTA	1998	25	192	14170	10261	1
17.	EDIFICIO COSTA MAR	1998	25	188	14468	10261	1
18.	EDIFICIO COSTA PARQUE	1998	24	179	13457	10261	1
19.	CONDOMINIO ALTO PACÍFICO SUR	2010	4	85	7778	4424	5
	TOTAL			3072	231.485,00	157.290,00	46

Figura n° 16: Ubicación nuevos proyectos en el barrio.



Si se considera los edificios aprobados entre 1998 y 2011, se tiene un total de 2222 departamentos nuevos, lo cual representa el 31,5% de las viviendas contabilizadas al precenso del 2011. Esta cifra indica que en 14 años se agregó casi un tercio del total de viviendas en 51 años de existencia del barrio. Lo aprobado entre el 2011 y el 2016 son 850 departamentos nuevos, por lo cual el total de viviendas en el sector, asciende a 7901 viviendas. En el cuadro n° 7 se exponen los nuevos proyectos que ha recibido Gómez Carreño, incorporando también aquellos proyectos levantados en el límite con Jardín del Mar.

#### 5.6.3.- Disponibilidad de Suelo y Análisis de Condiciones de Acceso de nuevos edificios

Como es posible verificar, Gómez Carreño enfrenta un veloz proceso de densificación, producto de sus atributos urbanos y la escasez de suelo que afecta a todo el Gran Valparaíso. En este sentido, la disponibilidad que presenta el sector de suelo con acceso a redes de urbanización, permite prever, una intensificación del proceso de densificación.

Del corredor conformado entre Gómez Carreño y Jardín del Mar, dependen un total de 109 Hectáreas, que se distribuyen en ambos costados de dicha pieza urbana, tanto en el fundo Naval Las Salinas, como en los remanentes del Fundo de La Sucesión Hernández. Esta cifra, representa el 42% de las reservas de suelo que quedan en el Norte de la comuna de Viña del Mar. De esta cifra, 79,9 Hectáreas se ubican inmediatamente al Norte de Gómez Carreño, lo que representa el 30% de las reservas de suelo urbanizado en el sector.

De las 79 Hectáreas que se concentran al Norte de Gómez Carreño, 56,14 Hectáreas se ubican entre la zona V7 y E5, que están entre las zonas más permisivas del Plan Regulador de Viña del Mar. Por el contrario, 23,8 Hectáreas se ubican en la zona V1, a continuación de Almirante Navarrete y Jardín del Mar. Esto se sintetiza en el siguiente cuadro:

## Memoria Explicativa

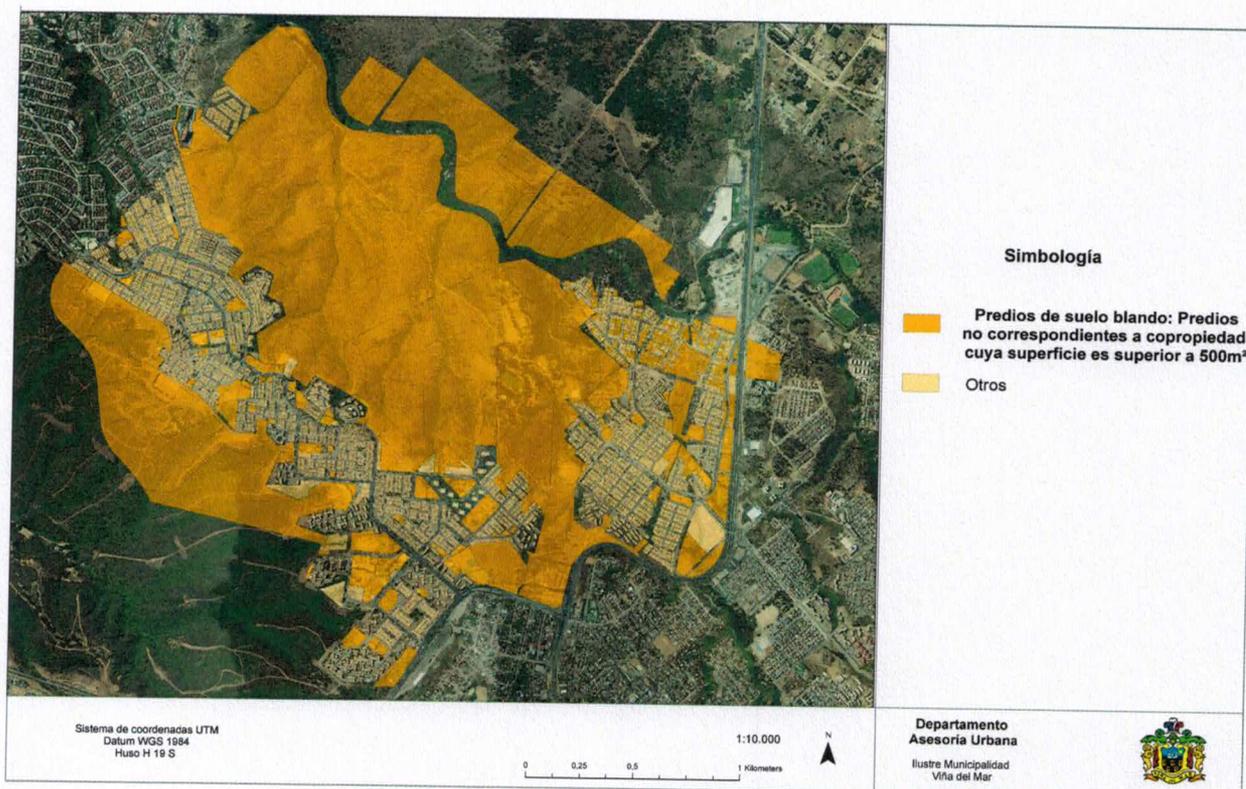
### Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Gómez Carreño y Ladera Sur Estero de Reñaca

Cuadro n° 8: Superficie disponible para edificar en torno a Gómez Carreño.

SUPERFICIE	UNIDAD	ZONA
56,14	Ha	V7, E5
23,80	Ha	V1
79,94	Ha	V1,V7, E5

La enorme disponibilidad de suelo disponible en sector, hace necesario visualizar la disponibilidad efectiva de predios urbanizados, de tamaño considerable, sin edificación y sin uso económico de alta rentabilidad. Dicho análisis demuestra que el mayor atractivo inmobiliario del sector se ubica en el costado Norte de Gómez Carreño, quedando graficado en la siguiente figura:

Figura n° 17: Disponibilidad de Suelo en torno a Gómez Carreño y la cuenca.



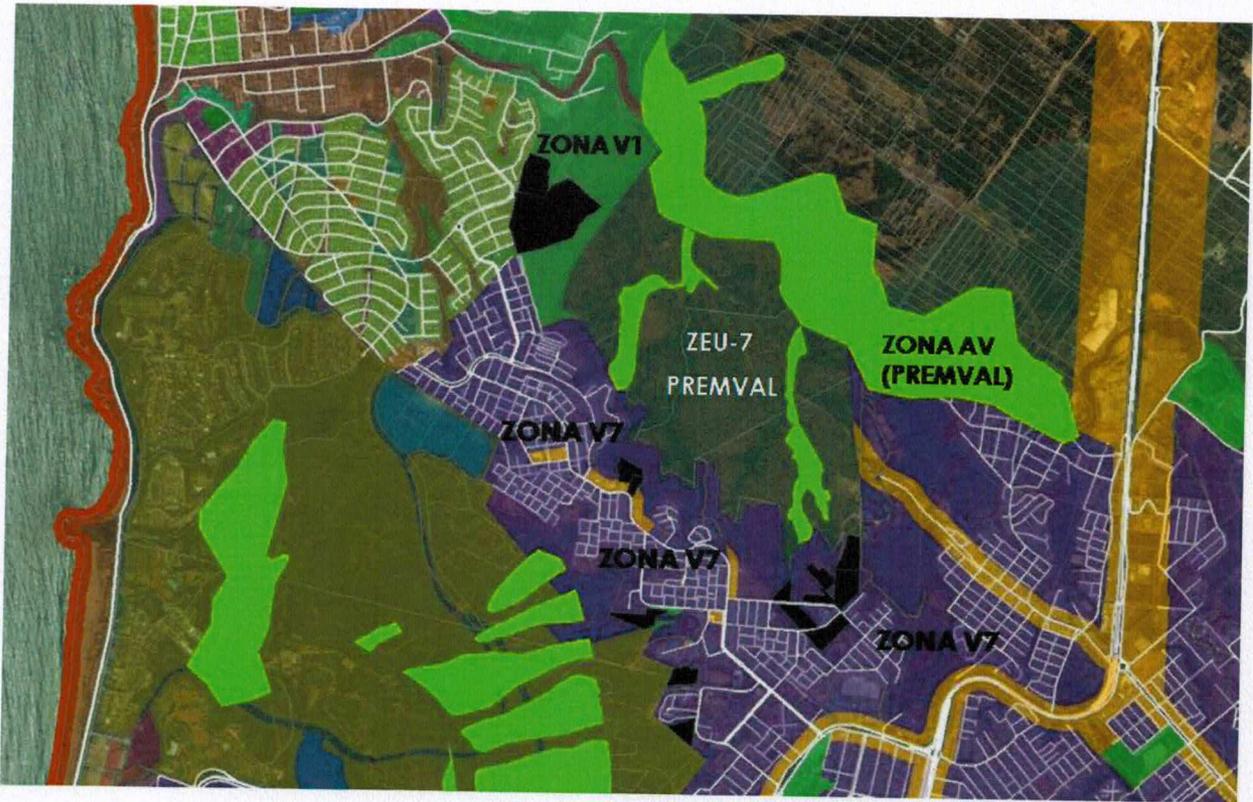
### 5.7.- Normativa Urbana Vigente en Gómez Carreño.

El barrio de Gómez Carreño acuerdo Plan Regulador vigente se encuentra zonificado casi en su totalidad bajo la Zona V7, albergando también algunas piezas bajo la Zona E5. Esta situación se grafica en la imagen n° 8 del punto 4.3 y en la Imagen n° 17. Pese a que estas zonas se diferencian por el énfasis en la vivienda y el equipamiento, ambas permiten alturas limitadas por las rasantes, en conjunto con altas densidades y constructibilidades. Estas últimas condiciones

se ven incrementadas en la medida que aumenta el tamaño predial, de acuerdo a lo establecido en la tabla n°1 del **Artículo 6** del Plan Regulador Comunal de Viña del Mar.

Por otro lado, el barrio de Gómez Carreño queda ceñido al Norte, por el antiguo límite urbano de la Comuna previo al PREMVAL. La cuenca del estero de Reñaca hasta el año 2014, se encontraba entre las Áreas Rurales de la Comuna. Con posterioridad al PREMVAL, este territorio fue incorporado al área urbana de la comuna, fragmentándose en dos nuevas zonas de extensión urbana y dos áreas de riesgo. A continuación se expone imagen del área, que junto a la zonificación del PRC del 2002, incorpora las zonas del PREMVAL.

**Figura n° 18:** Zonificación PRC Post PREMVAL (En color púrpura zona V7 y en negro, proyectos inmobiliarios)



5.7.1.- Zonificación Correspondiente al Plan Regulador del 2002

Respecto del detalle de la zonificación vigente en Santa Inés, de acuerdo al PRC del 2002 a continuación se presentan dos cuadros con los usos de suelo y condiciones de edificación de las zonas V7 y E5

**CUADRO ZONA V7**

1.- USOS DE SUELO
1.1.- Usos Permitidos
1.1.1.- Residencial
Vivienda
Hoteles, Moteles, Residenciales, Hosterías

## Memoria Explicativa

### Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Gómez Carreño y Ladera Sur Estero de Reñaca

<b>1.1.2.- Equipamiento</b>
<b>Comercio: Comercio:</b> Restaurant, Bar, Fuente de Soda, Centro comercial, Pequeño Supermercado, Pequeña multitienda, Mercado, Feria libre, Local comercial; Venta de Vehículos Livianos, Grandes Supermercados; Centro de Servicio Automotor y Estación de Servicio Automotor.
<b>Culto, Cultura:</b> Museo, Biblioteca, Sala de Concierto, Teatro, Auditorio, Jardín Botánico, Casa de la Cultura, Cine.
<b>Deporte:</b> Estadio, Coliseo, Cancha, Piscina, Centro Deportivo y Gimnasio;
<b>Educación;</b>
<b>Esparcimiento:</b> Parque de Entretenimientos;
<b>Salud:</b> Clínicas, Postas, Consultorios;
<b>Seguridad;</b> Bomberos, Comisaria, Tenencia
<b>Servicios;</b> Correo, telégrafo y servicios de utilidad pública; Servicios Profesionales; Servicios artesanales inofensivos;
<b>Social;</b>
<b>1.1.3.- Actividades Productivas "Inofensivas":</b>
<b>Talleres;</b>
<b>Establecimientos de Impacto Similar al Industrial:</b> Exhibición y/o ventas de maquinaria y vehículos pesados, Exhibición y/o venta de materiales de construcción.
<b>1.1.4.- Infraestructura:</b> Edificio de Estacionamientos
<b>1.1.5. Espacio Público;</b>
<b>1.1.6. Área Verde</b>
<b>1.2. Usos Prohibidos:</b> Todos los no consignados en los numerales anteriores

<b>2. CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION:</b>
<b>2.1.- Superficie Predial Mínima:</b>
a) Vivienda 240 m <sup>2</sup>
b) Equipamiento en General: 240 m <sup>2</sup>
Estaciones de Servicio Automotor y Centros de Mantenimiento Automotor: 500 m <sup>2</sup>
Venta de vehículos livianos: 600 m <sup>2</sup>
Grandes supermercados: 1000 m <sup>2</sup>
c) Para Actividades Productivas:
Talleres: 480 m <sup>2</sup>
Impacto Similar al Uso Industrial, en general 600 m <sup>2</sup>
Edificio de estacionamiento: 2000 m <sup>2</sup>
<b>2.2. Frente Predial Mínimo:</b>
a) Vivienda: 12 m
b) Equipamiento en General: 12 m
Estaciones de Servicio Automotor y Centros de Mantenimiento Automotor: 20 m.
Venta de Vehículos Livianos: 20 m.
Grandes Supermercados: 30 m
c) Para Actividades Productivas en general: 12 m
Talleres: 20 m
<b>2.3. Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo</b>
a) Para Vivienda: 0,60
b) Equipamiento en general: 0,60; Servicios Artesanales, 0,50
c) Para actividades productivas en general; 0,50
<b>2.4. Coeficiente Máximo de Constructibilidad:</b> se determinará de acuerdo a la Tabla N°2 incluida en el Artículo 6 de la presente Ordenanza
<b>2.5. Tipo de Agrupamiento</b>
a) Para Vivienda: aislado y pareado
b) Para Equipamiento: aislado y pareado. Con excepción de Estaciones de Servicio Automotor y Centros de Mantenimiento Automotor; Venta de Vehículos Livianos; Grandes Supermercados; Servicios Artesanales: aislado sin adosamientos.
c) Para Actividades productivas: Aislado, sin adosamiento
d) Para todos los usos; Escalonado
<b>2.6. Altura máxima:</b>
a) Para Aislado y Pareado se determinará de acuerdo a las rasantes establecidas en la

## Memoria Explicativa

### Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Gómez Carreño y Ladera Sur Estero de Reñaca

Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
b) Para Escalonado por un plano paralelo a 12 m. medidos verticalmente desde el suelo natural.
<b>2.7. Distanciamientos y Rasantes:</b> Se deberá aplicar lo establecido en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones
<b>2.8. Antejardín mínimo:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• De tipo A con un ancho mínimo de 3 m</li> <li>• Para los predios que enfrenten las vías troncales y colectoras de la Comuna el antejardín mínimo será de 7 m.</li> </ul>
<b>2.9.- Densidad Neta Máxima:</b> Se determinara de acuerdo a la Tabla 2, incluida en el <b>Artículo 6</b> de la presente Ordenanza.
<b>2.10. Estacionamientos:</b> Según se establece en Capítulo V y Tabla Dotaciones Mínimas de Estacionamiento Vehicular de la presente ordenanza.

## CUADRO ZONA E5

<b>1.- USOS DE SUELO</b>
<b>1.1.- Usos Permitidos</b>
<b>1.1.1.- Residencial</b>
Vivienda
Hoteles, Moteles, Residenciales, Hosterías
<b>1.1.2.- Equipamiento</b>
<b>Comercio:</b>
<b>Culto, Cultura:</b>
<b>Deporte:</b>
<b>Esparcimiento:</b> Parque de Entretenimientos; Casinos, Juegos Electrónicos;
<b>Salud;</b> Hospitales, Clínicas, Postas, Dispensarios, Consultorios;
<b>Seguridad;</b>
<b>Servicios;</b>
<b>Social;</b>
<b>1.1.3.- Actividades Productivas "Inofensivas":</b>
a) Industria,
b) Taller,
c) Almacenamiento,
d) Establecimiento de Impacto Similar al Industrial
<b>1.1.4.- Infraestructura:</b> * Instalaciones para la Aeronavegación, Terminales Ferroviarias y Rodoviarías, Terminales de Locomoción Colectiva, Plantas de Revisión técnica, Recintos destinados a estacionamiento. Terminales de Distribución de Productos de todo tipo.
*Nota al Margen: Estas actividades estaban incluidas en las actividades productivas inofensivas; al separarse en el uso de suelo INFRAESTRUCTURA hubo que explicitarlas, la infraestructura mayor se resuelve a nivel regional.
<b>1.1.5. Espacio Público;</b>
<b>1.1.6. Área Verde:</b> Parques, Plazas, Jardines y Juegos Infantiles.
<b>1.2. Usos Prohibidos:</b> Todos los no consignados en los numerales anteriores

<b>2. CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION:</b> Aeropuertos requerirán previo al permiso de construcción la aprobación de la Dirección General Aeronáutica Civil (D.G.A.C)
<b>2.1.- Superficie Predial Mínima:</b>
a) Vivienda 240 m <sup>2</sup>
b) Equipamiento en General: 240 m <sup>2</sup>
1000 m. para: Exhibición y/o ventas de vehículos livianos (viales, acuáticos y/o aéreos); Ventas de Combustibles, gaseosos, y líquidos (no provistos al vehículo directamente para su propio uso) Estaciones de Servicio Automotor (bombas de bencina); Centro de Servicio Automotor.
<b>2000 m<sup>2</sup>. para:</b> Discotecas; Grandes Supermercados (con 500 m <sup>2</sup> y más, construidos); Grandes Multiendas (con 500 m <sup>2</sup> y más, construidos).
c) <b>Actividades Productivas:</b>
Industrias en general: <b>720 m<sup>2</sup>.</b>

## Memoria Explicativa

### Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Gómez Carreño y Ladera Sur Estero de Reñaca

Talleres en general: <b>400 m2., y 480 m2 para:</b> Centros de reparación automotor.
Almacenamiento: <b>2000 m2 para:</b> Bodegas y Depósitos insumos o productos.
<b>Establecimiento de Impacto Similar al Industrial</b>
<b>960 m2. para:</b> Exhibición y/o ventas de maquinarias y/o vehículos pesados (se exceptúan autos, camionetas, jeeps y similares); Exhibición y/o ventas de materiales de construcción; Ventas de Combustibles sólidos;
<b>2000 m2 para:</b> Depósitos de vehículos u otros elementos;
<b>d) Infraestructura.</b>
<b>720 m2 para:</b> Playa de Estacionamiento y Edificio de Estacionamientos.
<b>960 m2 para:</b> controles de pesaje y otros aduaneros.
<b>1000 m2 para:</b> Plantas de revisión técnica de vehículos motorizados.
<b>2500 m2. para:</b> Terminales de Transporte; Ferroviarios y Rodoviaros (todo tipo de transporte vial público intercomunal); Terminales de Locomoción Colectiva (todo tipo de transporte vial público intracomunal o local); Estaciones ferroviarias. Terminales de Distribución de Productos de todo tipo.
<b>2.2. Frente Predial Mínimo:</b>
a) Vivienda: 12 m
b) Equipamiento en General: 12 m
<b>20 m. para:</b> Exhibición y/o ventas de vehículos livianos (terrestres, Ventas de Combustibles, gaseosos, y líquidos (no provistos al vehículo directamente para su propio uso). Estaciones de Servicio Automotor (bombas de bencina); Centro de Servicio Automotor.
<b>30 m. para:</b> Discotecas; Grandes Supermercados (con 500 m2 y más, construidos); Grandes Multitiendas (con 500 m2 y más, construidos).
<b>c) Actividades Productivas</b>
Industrias. <b>18 m</b>
Talleres en general. <b>12 m</b>
Centros de reparación automotor; Almacenamiento. <b>20 m.</b>
Bodegas; Depósitos Insumos o Productos. <b>28 m</b>
Establecimiento de Impacto Similar al Industrial: Exhibición y/o ventas de maquinarias y/o vehículos pesados (se exceptúan autos, camionetas, jeeps y similares); Exhibición y/o ventas de materiales de construcción; Ventas de Combustibles sólidos; Controles de pesaje y otros aduaneros. <b>20 m.</b>
Depósitos de vehículos u otros elementos; Terminales de Distribución de Productos de todo tipo; Playa de Estacionamientos y Edificio de Estacionamientos. <b>30 m.</b>
<b>d) Infraestructura:</b>
Terminales de Transporte; Ferroviarios y Rodoviaros (todo tipo de transporte vial público intercomunal); Terminales de Locomoción Colectiva (todo tipo de transporte vial público intracomunal o local); Estaciones ferroviarias. <b>40 m.</b>
<b>2.3. Coeficiente Máximo de Ocupación de Suelo</b>
a) Vivienda: <b>0,75.</b>
b) Equipamiento en general: <b>0,75</b>
<b>0,30 para:</b> Estaciones de Servicio Automotor (bombas de bencina); Centro de Servicio Automotor.
<b>0,60 para:</b> Exhibición y/o ventas de vehículos livianos. Ventas de Combustibles, gaseosos, y líquidos (no provistos al vehículo directamente para su propio uso). Discotecas; Grandes Supermercados (con 500 m2 y más, construidos); Grandes Multitiendas (con 500 m2 y más, construidos).
c) Actividades Productivas en general, e Infraestructura: <b>0,60.</b>
<b>2.4. Coeficiente Máximo de Constructibilidad</b>
a) Vivienda: Tabla 2, incluida en <b>Art. 6</b> de la presente Ordenanza.
b) Equipamiento en general: Tabla 2, incluida en <b>Art. 6</b> de la presente Ordenanza.
<b>0.8 para:</b> Exhibición y/o ventas de vehículos livianos. Ventas de Combustibles, gaseosos, y líquidos (no provistos al vehículo directamente para su propio uso). Estaciones de Servicio Automotor (bombas de bencina); Centro de Servicio Automotor. Discotecas; Grandes Supermercados (con 500 m2 y más, construidos); Grandes Multitiendas (con 500 m2 y más, construidos).
c) Actividades productivas en general: <b>0,80</b>
d) Infraestructura en general <b>0,80;</b>
<b>2.0 para:</b> Edificio de Estacionamientos.
<b>2.5. Tipo de Agrupamiento</b>

## Memoria Explicativa

### Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Gómez Carreño y Ladera Sur Estero de Reñaca

a)	Vivienda: aislado; pareado; y continuo hasta 7 metros de altura.
b)	Equipamiento en general: aislado; pareado; y continuo hasta 7 metros de altura.
<b>Aislado para:</b> Ventas de Combustibles, gaseosos, y líquidos (no provistos al vehículo directamente para su propio uso).	
Estaciones de Servicio Automotor (bombas de bencina);	
Centro de Mantenimiento Automotor.	
Discotecas; Grandes Supermercados (con 500 m2 y más, construidos); Grandes Multitiendas (con 500 m2 y más, construidos).	
c)	Actividades Productivas: aislado
Excepto talleres artesanales que pueden ser además pareados o continuos.	
d)	Infraestructura en general: aislado
<b>2.6. Altura máxima:</b> Se determinara de acuerdo a las rasantes establecidas en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones	
<b>2.7. Distanciamientos y Rasantes:</b> Se deberá aplicar lo establecido en la Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones	
<b>2.8. Antejardín mínimo:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vivienda: de Tipo A con un ancho mínimo de 6 metros frente a vías estructurantes, 3 metros frente a vías secundarias.</li> <li>• Equipamiento en general: de tipo A o B con un ancho mínimo de 6 metros.</li> </ul>	
<b>De tipo A con un ancho mínimo de 6 m. para:</b> Exhibición y/o ventas de vehículos livianos. Ventas de Combustibles, gaseosos, y líquidos (no provistos al vehículo directamente para su propio uso), Estaciones de Servicio Automotor (bombas de bencina); Centro de servicio Automotor, Servicios Artesanales, Discotecas; Grandes Supermercados (con 500 m2 y más, construidos); Grandes Multitiendas (con 500 m2 y más construidos).	
Actividades productivas e Infraestructura: <b>De Tipo A con un ancho mínimo de 6 metros para:</b> Industrias, Almacenamiento, Establecimientos de Impacto Similar al Industrial, y Talleres.	
<b>2.9.- Densidad Neta Máxima:</b> Se determinara de acuerdo a la Tabla 2, incluida en el Artículo 6 de la presente Ordenanza, dependiendo de la superficie predial.	
<b>2.10. Estacionamientos:</b> Según se establece en Capítulo V y Tabla Dotaciones Mínimas de Estacionamiento Vehicular de la presente ordenanza.	

La tabla del artículo 6 del PRC vigente, asocia la constructibilidad y densidad al tamaño predial. De esta manera, a medida que el terreno incrementa su superficie, aumentan también la cantidad de superficie posible de edificar, junto a la cantidad de unidades habitacionales vendibles.

**Cuadro n°9:** Tabla de Coeficientes de Constructibilidad y Densidad aplicada a zonas V7 y E5 Artículo 6 PRC 2002

SUPERFICIE PREDIAL SEGÚN RANGOS M2	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	DENSIDAD NETA (viv/há)	MÁXIMA (háb/há)
Sobre 0 hasta 500	1,00	955	239
Sobre 500 hasta 600	1,25	1.085	271
Sobre 600 hasta 700	1,40	1.215	304
Sobre 700 hasta 800	1,55	1.345	336
Sobre 800 hasta 900	1,70	1.475	369
Sobre 900 hasta 1.000	1,85	1.604	401
Sobre 1.000	2,00	1.734	434

5.7.2.- Normativa del PREMVAL

La nueva zona de extensión urbana en la ladera sur del estero de Reñaca se denomina ZEU 7, y se grafica en la figura n°9 del punto 4.4 y la figura n° 17. Las condiciones de edificación de esta zona, se exponen a continuación:

<b>ZONA DE EXTENSIÓN URBANA ZEU 7.</b>
<b>Usos de suelo permitidos.</b>
• Residencial.
• Actividades productivas de carácter inofensivo.
• Equipamiento de todas las clases con excepción de las actividades de cementerios, bases militares y cárceles.
• Infraestructura:
• De transporte destinada a edificaciones y/o instalaciones de terminales de locomoción colectiva urbana.
• Sanitaria destinada a edificaciones o instalaciones de plantas de captación y tratamiento de agua potable y de aguas servidas.
• Espacio Público.
• Área Verde.
<b>Usos de Suelo Prohibidos.</b>
• Todos los no indicados precedentemente, y expresamente actividades productivas de carácter molesto y peligroso, e infraestructura sanitaria destinada a plantas de tratamiento de residuos sólidos y rellenos sanitarios.
<b>Condiciones de subdivisión del suelo.</b>
Superficie de subdivisión predial mínima : 300 m <sup>2</sup>
<b>Condiciones de edificación.</b>
Coeficiente de ocupación de suelo : 0,4 para uso residencial
Coeficiente de ocupación de suelo : 0,6 para usos no residenciales
Coeficiente de constructibilidad : 1,2
Sistema de agrupamiento : aislado
Distanciamiento : según O.G.U y C.
Rasante : según O.G.U y C.
Antejardín : 3 m
Altura máxima de edificación : 12 m. o 4 pisos
Densidad bruta máxima : 280 Hab/ Há. (1)
(1) 160 Hab/Há, en comuna de Quilpué Sector Sur límite Área Urbana
Las normas urbanísticas antes señaladas, serán aplicables a los proyectos que se emplacen en las áreas de riesgo graficadas en esta zona, una vez que se cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 2.1.17 de O.G.U y C.

### **5.8.- Vialidad Estructurante Proyectada en el Sector**

La vialidad estructurante del sector de Gómez Carreño y en consecuencia, las declaratorias de utilidad pública presentes, se encuentra definida en función de distintos momentos en los Instrumentos de Planificación Urbana que operan en la comuna.

En este sentido, en virtud de la modificación al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones realizada el 2014, se encuentran vigentes trazados realizados por el Plan Regulador del 2002, los trazados definidos en la Modificación al Plan Regulador "Vialidad Estructurante del Año 2012 y por último la vialidad establecida por el PREMVAL. La vialidad proyectada vigente en la cuenca del estero de Reñaca queda expuesta en el cuadro n°10.

Desde un enfoque jerárquico -funcional, la estructura vial existente, permite conectar la cuenca del estero de Reñaca, con las escalas Metropolitana y local. A través de las vías del PREMVAL se utiliza la cuenca como un corredor para conectar mediante la vía VT-13V, la vía de carácter orbital VE-2V con la vía "cornisa" denominada VT-3V heredera del proyecto "P3". Este sistema otorga mejores alternativas de conectividad a los barrios dependientes del borde costero, en virtud de las necesidades de desplazamiento entre Valparaíso y Concon.

**Cuadro n°10:** Vialidades existentes en la Cuenca del Estero Reñaca

Nº	NOMBRE VIA	INSTRUMENTO	CATEGORIA	SITUACION	ANCHO D.U.P
1	VT-3V	PREMVAL	TRONCAL	Proyectada	30 metros
2	VT-13V	PREMVAL	TRONCAL	Proyectada	30metros
3	T-9.6	PRC	TRONCAL	Proyectada	30metros
4	SA-41.1	PRC	Servicio	Proyectada	15 Metros
5	SA-44.1	PRC	Servicio	Proyectada	15 Metros
6	SA-45.1	PRC	Servicio	Proyectada	15 Metros
7	SA-45.3	PRC	Servicio	Proyectada	15 Metros

A una escala local, dicha cuenca puede ser articulada con Gómez Carreño, Reñaca Bajo y el sector de los Pinos a través de un conjunto de vías incorporadas mediante el Plan Regulador del año 2002, que operan en los sentidos Norte Sur y Oriente Poniente. Frente al escenario de edificación de la faja ubicada al Norte de Gómez Carreño, dichos trazados aseguran el acceso a la cuenca en cuatro puntos distintos, que son la vías T-9.6, SA-44.1, SA-41.1 y la vía PREMVAL VT-3V. Cabe señalar que tanto las vías Gómez Carreño como Alejandro Navarrete esta clasificadas como vías de servicio. La figura n° 19 muestra los diversos trazados de vialidad proyectada tanto del PREMVAL (celeste) como del PRC (rojo).

*Figura n°19: Vialidades existentes en la Cuenca del Estero Reñaca. En color celeste, las del PREMVAL*



## **6.- RIESGOS**

Se considera los riesgos de remoción en masa e inundación, basado en el Estudio de Riesgo del PREMVAL y el Informe Técnico SECPLA N°6/2016 (Anexo IV) respecto a la alteración del caudal de aguas lluvias producto del desarrollo inmobiliario, elaborado sobre la cuenca en estudio.

### **6.1.- Riesgo Natural por Inundación**

La historia del estero de Reñaca no está exenta de catástrofes naturales. En 1984 se produce una inundación de gran magnitud y sus causas más allá del evento climático deben buscarse en la intervención antrópica de la cuenca del estero. En Reñaca Alto, la zona de la cuenca del estero había sido urbanizada y su vegetación eliminada, aumentando el volumen de escurrimiento de las aguas lluvia. El atraveso de agua bajo el Camino Internacional se hizo insuficiente, formándose una represa, que se transformó luego en una avalancha de agua y lodo que arrasó Reñaca Bajo y su zona residencial. El agua de la avalancha y el material de arrastre, se estrelló finalmente contra los muros del puente carretero Reñaca -Viña del Mar, causando un gran taponamiento que dejó la parte baja residencial sumergida bajo 2 metros de agua.

Si bien, desde entonces, se amplió el paso del estero bajo el Camino Internacional, la cuenca ha continuado urbanizándose, motivo por el cual, el evento de inundación es una preocupación que se ha recogido en el PREMVAL, donde se señala que el Estero de Reñaca es uno de los cursos de agua que genera riesgos por inundación en sus terrenos aledaños. En este sentido, la urbanización de las laderas naturales que bajan desde el borde de Gómez Carreño hacia el

estero de Reñaca incrementaría en un 15% el caudal del estero en periodos de retorno de 10 años.<sup>1</sup>

Las áreas de riesgo por inundación se definen según el artículo 2.1.17 de la OGUC y se basan en el Estudio Fundado de Riesgos del PREMVAL (2013). Las áreas de riesgo por inundación definidas en el PREMVAL, se denominan Área de Riesgo Natural Inundable o Potencialmente Inundable (AR1). En el área de estudio, el PREMVAL solo considera restricción por inundación para el estero Reñaca, definiendo franjas de restricción de 50 metros medidos a cada costado desde su cauce, por estar dentro del radio urbano (art 46 de la Ordenanza del PREMVAL).

El mencionado estudio de riesgos del PREMVAL señala además: *“En el caso del Gran Viña del Mar, un aspecto de suma importancia lo constituye el atender la inundación a que están afectas las ciudades, derivado del desborde de los esteros Viña del Mar, Quilpué y Reñaca, aspecto que escapa a los alcances y facultades del presente estudio, dado que no tiene representación cartográfica adecuada y reconocible en la cual se trabaja el Plan Intercomunal (1:50.000).”*

*“...urge la necesidad, que los Municipios involucrados, a través de las futuras modificaciones a sus Planes Reguladores Comunales y Seccionales, precisen lo antes posible, las áreas de riesgos de inundación por cauce, en especial de los esteros y sectores señalados anteriormente, involucrando estudios a una escala adecuada y considerando los respectivos análisis de periodos de retorno.”*

Los estudios necesarios a los que hace mención el PREMVAL, para precisar las áreas de riesgo de inundación de cauces escapan también a la presente modificación al PRC. Por lo anterior la propuesta se limitara a precisar la ubicación de las franjas de restricción del PREMVAL, debido a la mayor precisión de la cartografía ocupada.

### **6.2.- Función de las quebradas en el control de la escorrentía y las inundaciones**

El área natural que conforman las quebradas recibe también la descarga de las aguas lluvias canalizadas por las calles de las poblaciones aledañas. Así se conforma una zona más húmeda a la salida de las alcantarillas de agua lluvia que permite un mayor crecimiento de la vegetación, manteniéndose el bosque esclerófilo original en algunos casos, o donde éste ha desaparecido, es reemplazado por la zarzamora y otros arbustos. Esta vegetación establecida en la descarga del agua lluvia actúa como amortiguación de la escorrentía, facilitando la infiltración, protegiendo el terreno de la erosión y evitando inundaciones aguas abajo.

### **6.3.- Riesgo Natural por Remoción en Masa**

El concepto de Área de Riesgo Natural por Remoción en Masa fue introducido al Plan Regulador Comunal con la reciente Modificación al PRC “Actualización Zona V11-A”. Estas áreas se definen según el artículo 2.1.17 de la OGUC y se basan en el Estudio Fundado de Riesgos del PREMVAL (2013). El tema del riesgo por remoción en masa está ampliamente revisado en dicho estudio, y las áreas de riesgo definidas en el PREMVAL por este motivo, se denominan Área de Riesgo Natural por Pendientes (denominadas Áreas de Riesgo Natural por Remoción en Masa en el PRC).

<sup>1</sup> INFORME TÉCNICO N° 06/2016, Evaluación Hidrológica en cuencas sector Glorias Navales y Gómez Carreño aportantes a Estero Reñaca. ANEXO IV

El Estudio Fundado de Riegos indica que el factor condicionante de la remoción en masa es la pendiente, señalando que sobre los 20° (44,5%) se presentan “movimientos en masa y reptación”. se señala además como factores condicionantes pasivos a la exposición solar norte y la presencia de agua (quebradas).

Con un criterio conservador, el PREMVAL fija que las laderas de pendientes sobre 40% serán gravadas como área de riesgo. Junto con éstas, el PREMVAL también grava las quebradas como Área de Riesgo Natural por Pendientes. El Estudio Fundado de Riesgos del PREMVAL señala que se entiende por quebrada el fondo mismo del cauce natural y las laderas adyacentes que quedan incluidas en fajas a delimitar con una distancia medida a cada lado de los respectivos bordes del curso de escurrimiento de aguas.

Para la determinación de las franjas de restricción en los casos de quebradas considera anchos mínimos de 50 metros desde el eje de la quebrada cuando las pendientes sean inferiores al 40%. Cuando la pendiente supera este valor, los 50 metros se cuentan desde el punto de que la pendiente baja de 40%. En particular el área de estudio asociada a la cuenca del estero de Reñaca, en su mayor parte corresponde a un sector que estaba fuera del límite urbano hasta el año 2014, permaneciendo desde el año 1965 como zona de Reserva Forestal por las características medio ambientales del área. El PREMVAL incorpora esta zona como extensión urbana (zona ZEU-7) pero incluye áreas de riesgo por remoción en masa y por inundación, de modo de cuidar la fragilidad del sector que ha permanecido 50 años sin intervenciones.

Producto que el Estudio Fundado de Riesgo del PREMVAL señala que los Planes Reguladores Comunes, en virtud de la escala de trabajo podrán precisar las áreas de riesgo que ha establecido este Instrumento de Planificación Territorial (pero no podrán eliminar sin argumento técnico o estudio de mitigación del riesgo, las áreas establecidas en este Instrumento que afecten a su territorio administrativo) es que el presente estudio para la Modificación del Plan Regulador precisará estas áreas de riesgo. La figura nº 20 presenta la propuesta de área de riesgo natural por remoción en masa para la cuenca baja del Estero de Reñaca.

Los detalles de la precisión del área de riesgo natural por remoción en masa se entregan en el ANEXO VI.

Figura n° 20: Propuesta de Área de Restricción por Riesgo Natural de Remoción en masa



## 7.- SINTESIS Y CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO

Los análisis levantados en los capítulos anteriores, permiten obtener un conjunto de conclusiones respecto a los principales problemas que enfrenta Gómez Carreño, en el contexto de las tendencias de crecimiento urbano que afectan a la comuna y al Gran Valparaíso. Dichas conclusiones son descritas a continuación:

- A. El corredor urbano que conforman Gómez Carreño y Jardín del Mar se encuentra inserto en una de las áreas que concentra mayor crecimiento comunal y metropolitano, definiendo uno de los principales vectores de crecimiento urbano en el Gran Valparaíso. Entre las razones que actualmente definen dicho vector se encuentran la concentración de segmentos altos (iniciada en los noventas) que arrastra consigo una enorme cantidad de equipamientos y servicios. A esto hay que agregar la relativa cercanía al borde costero, el desarrollo de la infraestructura urbana en las últimas décadas y la disponibilidad de suelo regulado.
- B. El sector Norte de la Comuna, dispone aproximadamente de 250 Hectáreas de suelo factible de edificar lo que representa más de un 30% del total de reservas en comuna. De esta cifra, 109 hectáreas se encuentran asociadas al corredor Gómez Carreño-Jardín del Mar. Finalmente el borde Norte de Gómez Carreño dispone de 56 Hectáreas con condiciones V7 y E5, disponibles para edificar.
- C. La Zona V7 y E5 presentan una gran cobertura en el suelo regulado de la comuna. Sin embargo son pocos los barrios bajo estas zonas, que cuentan con suelo urbanizado y se encuentran libres de presencia de campamentos o barrios informales. Esto reduce enormemente la cobertura efectiva de la zona V7 y por ello los proyectos orientados a segmentos medios tienden a concentrarse en Gómez Carreño o Reñaca Alto.
- D. La disponibilidad de suelo existente, en conjunto con la tendencia de desarrollo concentrada en el Norte de la comuna, permiten visualizar una alta intensidad de uso de los suelos localizados al Norte de Gómez Carreño.
- E. El espacio conformado por Gómez Carreño y Jardín del Mar se ha transformado en el único corredor urbano de la comuna con capacidad de conectar el borde costero de Reñaca, con el sector de rotonda Santa Julia. Estos nodos son sumamente relevantes en la actividad económica de la comuna, y no existe otro barrio en el Gran Valparaíso que tenga este atributo. Esto incide en los viajes que recibe Gómez Carreño y profundiza la tendencia de localización de los nuevos proyectos.
- F. Por otro lado, el corredor conformado por Gómez Carreño y Jardín del Mar actúa como distribuidor de infraestructura sanitaria y vial de una zona con enormes reservas de suelo sin urbanizar, lo cual profundiza la atracción de nuevos proyectos que se localizaran en sus bordes.
- G. El espacio ocupado por Reñaca Alto, Glorias Navales y Gómez Carreño es atractivo en la actualidad para segmentos socioeconómicos medios. En la medida que aumenta la escasez de suelo del Gran Valparaíso, los precios del suelo disponible se incrementan, desplazando la localización de segmentos vulnerables. Lo anterior ha generado un

proceso de formalización de la oferta de vivienda, acompañado de la tendencia de edificar en altura.

- H. El espacio disponible para edificar presentar fuertes restricciones topográficas, evidenciando a la vez atributos ambientales. Las restricciones topográficas incrementan las obras de ingeniería, que alteran un territorio ambientalmente valioso.
- I. El acelerado incremento de nueva vivienda ejerce presión sobre la estructura urbana del barrio, a nivel sanitario, vial y ambiental. La inexistencia de áreas urbanizadas en la cuenca obligan a utilizar las redes urbanas existentes en el barrio.
- J. El nuevo crecimiento, compromete las cabeceras de las quebradas y modifican la composición del suelo, generando mayores situaciones de inestabilidad. A su vez, la urbanización y posterior edificación en el borde de la cuenca del estero de Reñaca, altera la absorción normal de las aguas lluvias y aumenta el caudal. Todo lo anterior configura un escenario altamente riesgoso para los barrios localizados en la desembocadura de la cuenca, como es el caso de Reñaca Bajo.

## **8.- PLAN PROPUESTO**

---

### **8.1- Enfoques Para la Propuesta de Modificación.**

Tal como se ha mencionado en capítulos anteriores, el escenario urbano descrito en el presente documento, permite visualizar una fuerte demanda por los desarrolladores inmobiliarios en el sector norte del barrio de Gomez Carreño. Los atributos urbanos existentes en el barrio, en conjunto con la escasez de suelo generalizada intensificaran el uso de suelo en el sector, profundizando el proceso de densificación.

Las Zonas E5 y V7 existentes proveen condiciones de constructibilidad, densidad, altura y usos de suelo altamente permisivas en relación a otras zonas del Plan Regulador del 2002, que no son correspondidas con las bajas condiciones de infraestructura existente en el sector, ni con el valor ambiental del área. En particular los fenómenos asociados a la actual zonificación del plan regulador vigente en la zona, son los siguientes:

- La inexistencia de infraestructura urbana en el sector, implica la utilización de las redes disponibles en Gomez Carreño, lo cual concentrará los proyectos en la faja superior que permite acceso a la cuenca, presionando la infraestructura urbana disponible en el barrio. Por otro lado, el desarrollo de proyectos de gran escala, presenta el problema de influir en el sellamiento del suelo natural y en la alteración del suelo.
- La Zona V7 no tiene como objetivo el cuidado de laderas y quebradas. Al contrario, su diseño no discrimina las características de los diversos territorios donde serán emplazados los proyectos generados con su normativa. Producto que entre los problemas de la época en que se origina esta zona, se encontraban el despoblamiento de la comuna y el crecimiento de barrios informales, es que se dispusieron en los sectores altos de la comuna, zonas de condiciones liberadas, cuyo objeto era permitir por un lado la retención de los segmentos medios en la comuna, a la vez que se generaba el

reemplazo de la informalidad urbana, por proyectos consolidados. No obstante lo anterior, solo los barrios que cuentan con suelo urbanamente consolidado, son aquellos con capacidad real de recibir nuevos proyectos, lo cual induce una concentración de nuevos proyectos en Gómez Carreño.

- Los atributos de la faja localizada al Norte de Gómez Carreño, harán privilegiar proyectos en altura, lo cual a su vez aumenta la tendencia a fusionar paños, para lograr mayores alturas, lo cual expande las áreas que se impermeabilizan y concentran las densidades en espacios determinado, lo cual es problemático para el accidentado trazado de la vialidad de Gómez Carreño.
- El desarrollo de la faja de terrenos localizada en el norte de Gómez Carreño producirá la impermeabilización del suelo, impactando directamente las cuencas C96, C97, C98, C99, C101, C101A, E63, E62, E64 y E61A descritas en el Plan Maestro de Aguas Lluvias aumentando el caudal, lo cual a su vez tiene efectos en la remoción en masa en las áreas con pendientes que evacuan hacia el borde costero. Los eventos de remoción en estas áreas, comprometen la seguridad del Plan de Reñaca

## **8.2.- Propuesta de Intervención**

Los fenómenos anteriormente mencionados deben abordarse mediante la modificación del Instrumento de Planificación vigente en el sector, en un territorio que presenta un conjunto de zonas y normas. Algunas de zonas y condiciones son herederas del Plan Regulador del 2002, como es el caso de las zonas V7 y E5 y otras son incorporadas tras la aprobación del PREMVAL.

### **8.2.1.- Área General de Intervención.**

Tal como se menciona en el punto 5.1 el área de estudio excede el territorio urbanizado exclusivo de Gómez Carreño, involucrando las laderas sur de la cuenca superior del Estero de Reñaca. Por esta razón se hizo necesario considerar un área amplia, dentro de la cual se modificaran y precisaran distintas normas existentes. La propuesta implica la intervención de las siguientes zonas:

- V7, correspondiente al Plan Regulador del 2002
- E5 correspondiente Plan Regulador Comunal del 2002
- V1 correspondiente al PRC del 2002
- ZEU7 correspondiente al PREMVAL
- Zona AV correspondiente al PREMVAL

### **8.2.2.- Principales Aspectos de la Nueva Zonificación**

La nueva zonificación tiene por objeto principal corregir las externalidades ambientales futuras del proceso de densificación que experimentara Gómez Carreño, como también adaptar el potencial y ritmo del crecimiento inmobiliario, a la infraestructura existente barrio. Para este se hará necesario modificar distintos aspectos de las zonas V7, E5 y ZEU7 antes mencionadas. Cabe señalar que tal como se indica en el capítulo nº1, en virtud del artículo 29 del Reglamento para la EAE es fundamental que las modificaciones a la normativa urbana no superen los márgenes estipulados. Concretamente las medidas adoptadas serán las siguientes:

- Limitar la altura permitida en las zonas V7 y E5 existentes en el sector Norte de Gómez Carreño, para evitar la tendencia a urbanizar grandes paños y disminuir la atracción producto de las vistas posibles de alcanzar,
- Disminuir densidades permitidas en la tabla nº2 del artículo 6 del Plan Regulador Comunal para las zonas V7 y E5, para disminuir la carga de nuevas viviendas sobre el territorio.
- Actualizar y precisar las áreas de riesgo exigidas en el PREMVAL, en virtud de la escala de operación de la Planificación Comunal que es de mayor exactitud que la escala del Instrumento Metropolitano. Esto permitirá mayor certidumbre jurídica en la obligación a materializar obras de infraestructura antes de edificar el sector, la cual se levanta de acuerdo a las disposiciones del artículo 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Generar una nueva zona que mantenga los corredores ambientales existentes, con énfasis en usos de area verde y equipamiento que complemente al sistema de Áreas verdes privadas graficadas en el PREMVAL, colaborando además en el sistema de evacuación de aguas lluvias natural de la cuenca.
- Mantener las condiciones y usos de suelo normados por el PREMVAL (ZEU 7, AV) en las zonas de la cuenca sur del estero de reñaca, que no se modifican.

### **8.3.- Factibilidad Sanitaria**

Respecto del estudio de factibilidad sanitaria, se estimó suficiente la información otorgada por ESVAL S.A ya que la propuesta normativa, al orientarse hacia la restricción de las condiciones de edificación y a la limitación del crecimiento urbano, no se encuentra dentro de ninguno de los supuestos de dotación o ampliación de servicios de agua potable y alcantarillado, requeridos en los casos donde se impulsa crecimiento urbano. Lo anterior se basa en las recomendaciones señaladas en la DDU 227 pto. 3.2.2.

De manera concreta las piezas urbanas existentes, sujetas a la propuesta de modificación, actualmente normadas por las zonas V7 y E5, que fueron establecidas en el Plan regulador comunal de 2002, son reemplazadas por las zonas las cuales contienen normas con mayores restricciones de densidad, constructibilidad, alturas y usos de suelo. Por este motivo, esta propuesta no altera los escenarios dispuestos en el estudio de factibilidad sanitaria del PRC 2002 (DA N° 10949/02)

Respecto de las porciones de territorio normadas por la ZEU-7 establecidas en PREMVAL y que en la propuesta serán reemplazadas por las zonas destinadas a privilegiar los corredores verdes, restringiéndose por tanto los usos de suelo y condiciones de edificación, cabe indicar que estas no alteran lo consignado en la Memoria del Plan Regulador Metropolitano del Gran Valparaíso PREMVAL. En este sentido, al restringirse el potencial desarrollo establecido para la Zona ZEU-7, no se supera el límite de crecimiento urbano dispuesto por esta zona, motivo por el cual no se hace necesario un estudio de factibilidad sanitaria.

Por otro lado, la memoria explicativa del PREMVAL en el acápite "Áreas con potencialidades para integrarse al Límite de Extensión Urbana" señala:

*“letra f. Territorios en proceso de urbanización. Son terrenos que están dotados de beneficios urbanos como accesibilidad y **factibilidad de servicios sanitarios**, que los condicionan para promover su desarrollo y recibir el crecimiento por extensión, correspondientes a:*

*Área Metropolitana de Valparaíso.*

*Lomas de Montemar, **Santa Julia Poniente**, Variante Agua Santa Poniente, Las Cenizas, Marga Marga, Villa Alemana Sur, Casablanca Sur y Poniente”*

En el sector de **Santa Julia poniente** se inserta la zona de extensión urbana ZEU-7 respaldada por lo señalado en la memoria explicativa del PREMVAL, lo cual es concordante con los objetivos y supuestos en que se basan las estimaciones realizadas por el estudio de factibilidad sanitaria elaborado para el Plan Regulador Comunal de Viña del Mar de 2002.

En el mismo sentido de lo anteriormente expresado, el requisito de contar con estudios de Factibilidad Sanitaria es obligatorio en caso de ampliación del límite urbano situación que no ocurre en esta propuesta, ya que la incorporación de las áreas de extensión urbana se produce el año 2014, tal como lo indica el párrafo precedente.

#### **8.4.- Nueva Zonificación**

La nueva normativa para la zona descrita, se compone de las siguientes zonas:

**ZONA V12:** Zona basada en la zona V7, que regula la altura máxima y disminuye las condiciones de altura, constructibilidad, densidad y ocupación predial. Cabe señalar que las nuevas condiciones no superan en ningún caso el margen establecido en el artículo 29 del Reglamento para la EAE.

**ZONA E-12:** Zona basada en la zona E5, a la cual se le sustituyen algunas condiciones de edificación, de forma de regular la altura máxima y disminuir las condiciones de altura, constructibilidad, densidad y ocupación predial. Cabe señalar que producto que la zona E5 establece normas diferenciadas según usos de suelo, estableciendo rangos variable de constructibilidad o ocupación predial, se procuró que las nuevas condiciones no superan en ningún caso el margen establecido en el artículo 29 del Reglamento para la EAE .

**ZONA EV:** Zona de Equipamiento “Verde”, corresponde a una zona de equipamiento, similar a otras existentes dentro del Plan Regulador del 2002 (como es el caso de la EE2) . Esta zona no considera el uso residencial y reemplaza a parte de la zona ZEU2 del PREMVAL y a una porción de la zona V1 del PRC. Esta zona incluye además de áreas verdes, usos de esparcimiento, culto y cultura, asignando condiciones de edificación más bajas a las permitidas en las zonas reemplazadas. Producto que se trata de predios de carácter privado, se opta por esta manera de mantener el corredor arbustivo, sin acudir a formatos que impliquen expropiaciones.

Para el cálculo de la nueva densidad y constructibilidad, a efecto de no vulnerar lo descrito por el artículo 29 del reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, y a la vez, evitar la norma variable, se consideraron los valores más bajos de la tabla nº 2 del artículo 6 de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal, originándose desde estos, las nuevas normas. Para el caso de la densidad, producto que además se utilizara de forma “bruta”, se incorporó en el cálculo el efecto de la superficie de vialidades públicas que enfrentan los predios, asegurando que el resultado final, en términos de población potencial, respeta los límites de la E.A.E.

## Memoria Explicativa

### Modificación al PRC de Viña del Mar Sector Gómez Carreño y Ladera Sur Estero de Reñaca

Es preciso señalar que la presente propuesta, no modifica la red vial estructurante en el sector. Al respecto fue incorporado en el expediente, un Plano de la Vialidad que grafica los trazados viales proyectados según los IPT vigentes. A continuación se expone un cuadro con las condiciones que incorporan las nuevas zonas propuestas, estableciendo la comparación con las zonas reemplazadas:

*Cuadro n° 11: Comparación de Normativa Propuesta y Normativa existente*

NORMA	V7 (PRC 2002)	V12 (Propuesta)	E5 (PRC 2002)	E12 (Propuesta)
<b>Altura</b>	Ilimitada	7 Pisos	Ilimitada	7 Pisos
<b>Constructibilidad</b>	Variable, hasta 2,0	1,2	Variable, hasta 2,0	1,0
<b>Densidad</b>	Variable , hasta 1734 Hab/Ha	850 Hab/Ha	Variable , hasta 1734 Hab/Ha	850 Hab/Ha
<b>Ocupación Predial</b>	Variable, según uso entre 0,5 y 0,6	0,5	Variable, según uso entre 0,3 y 0,75	0,3

NORMA	ZONA EV (Propuesta)	ZONA V1 (PRC 2002)	ZEU7 (PREMVAL)
<b>Altura</b>	7 metros y 2 pisos	9 metros	12 m. o 4 pisos
<b>Constructibilidad</b>	0,5	1,0-1,2	1,2
<b>Densidad</b>	....	200 hab/HA	280 hab/HA
<b>Ocupación Predial</b>	0,3	0,5-0,6	0,4 - 0,6



MARIA CRISTINA RAYO SANHUEZA  
SECRETARIO MUNICIPAL



VIRGINIA REGINATO BOZZO  
ALCALDESA  
I. MUNICIPALIDAD DE VIÑA DEL MAR



PABLO RODRÍGUEZ DIAZ  
DIRECTOR  
DEPARTAMENTO ASESORIA URBANA



MARCELO RUIZ FERNANDEZ  
ARQUITECTO DIRECTOR DEL PROYECTO