



**MUNICIPALIDAD  
HUALPEN**

**PLAN REGULADOR COMUNAL  
DE  
HUALPÉN**

**MEMORIA  
EXPLICATIVA**

## Plan Regulador Comunal de Hualpén / Memoria Explicativa

Presentación	1
<b>1.- DIAGNOSTICO DE LA TOTALIDAD DEL TERRITORIO COMUNAL</b>	<b>1</b>
1.1.- La comuna de Hualpén	1
1.2.- Características físico-naturales	2
1.3.- Caracterización ambiental	6
1.4.- Las áreas de la comuna	11
1.5.- Demografía	13
1.6.- Los riesgos presentes en la comuna de Hualpén	14
1.7.- Efectos de la industria sobre la población aledaña	15
<b>2.- EL CENTRO URBANO DE LA COMUNA</b>	<b>15</b>
2.1.- Contexto Intercomunal del centro urbano de Hualpén	15
2.2.- Evolución histórica del centro poblado	16
2.3.- La ocupación del sitio urbano	21
2.4.- El uso de suelo urbano	28
2.5.- Morfología urbana	29
2.6.- Las Zonas homogéneas de Hualpén	30
2.7.- Tendencias estimadas de crecimiento	40
2.8.- Conclusiones	41
<b>3.- LAS VÍAS ESTRUCTURANTES DE HUALPÉN</b>	<b>42</b>
3.1.- El sistema vial actual de Hualpén	42
3.2.- Operación de la Red	43
3.3.- Transporte Público	43
3.4.- Limitaciones del sistema vial de la comuna de Hualpén	44
3.5.- Conclusiones	45
<b>4.- PRINCIPALES ACTIVIDADES URBANAS</b>	<b>46</b>
4.1.- Descripción general de las actividades urbanas	46
4.2.- Sectores de la economía de Hualpén	46
<b>5.- FUNDAMENTO DE LAS PROPOSICIONES DEL PLAN</b>	<b>48</b>
5.1.- Bases de la propuesta	48
5.2.- La vocación urbana de Hualpén	50
5.3.- Objetivos del plan	51
5.4.- La dimensión ambiental en los fundamentos de la propuesta	51
5.5.- Las directrices del plan	52
<b>6.- INMUEBLES DECLARADOS MONUMENTO NACIONAL Y ZONAS TIPICAS</b>	<b>54</b>
6.1.- Bienes protegidos por la reglamentación vigente	54
6.2.- Santuario de la Naturaleza Península de Hualpén	55
6.3.- Monumento Histórico Casas Patronales y Parque Fundo Hualpén	55
<b>7.- INMUEBLE DE CONSERVACION HISTORICA</b>	<b>58</b>
7.1.- Fundamentación para declarar el ICH	58
7.2.- Ficha de valoración patrimonial	58
<b>8.- DESCRIPCION DEL PLAN</b>	<b>61</b>
8.1.- Orientación general de la propuesta	61
8.2.- Organización general del plan	62
8.3.- Descripción de las zonas del PRCH	62
8.4.- Factibilidad sanitaria para las zonas de crecimiento	66
8.5.- Descripción de la vialidad estructurante	67
<b>9.- COMENTARIO FINAL</b>	<b>69</b>
<b>ANEXO 1</b> Estudio de Capacidad Vial	
<b>ANEXO 2</b> Estudio del Equipamiento Comunal	
<b>ANEXO 3</b> Estudio de Riesgos y de Protección Ambiental	