

PLAN REGULADOR COMUNAL DE HUALPÉN ORDENANZA LOCAL

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1.- DEFINICIÓN

La presente Ordenanza Local forma parte del Plan Regulador Comunal de Hualpén al igual que la Memoria Explicativa, el Estudio de Factibilidad y el Plano PRCH-01 elaborado a escala 1:10.000.- Las materias que regirán en el área urbana de esta comuna, se refieren al límite urbano, vialidad estructurante, zonificación y normas urbanísticas, reglas generales y específicas sobre usos de suelo, de edificación y urbanización.

ARTÍCULO 2.- TERRITORIO DEL PLAN

El área urbana reglamentada por el presente Plan Regulador Comunal está definida por el límite urbano que corresponde a la línea poligonal cerrada (A-B-C-D-A) graficada en el plano PRCH - 01, y cuya descripción de puntos y tramos se describe en el Artículo 3.

TÍTULO II DESCRIPCION DEL LÍMITE URBANO

ARTICULO 3.- LIMITE URBANO. El límite urbano del área reglamentada por el presente Plan Regulador Comunal de Hualpén, se define de conformidad con la descripción de puntos y tramos que se detalla a continuación y que coincide con el área comunal.

Polígono A-B-C-D-A

PUNTO	Coordenadas UTM	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
A	X: 672503 Y: 5926057	Intersección del Límite Comunal Este de Hualpén con Concepción, con el Límite Comunal Norte de Hualpén con Talcahuano		
B	X: 664921 Y: 5929873	Intersección del Límite Comunal Norte de Hualpén con Talcahuano, con la línea de costa (línea de baja marea)	A-B	Límite Comunal norte de Hualpén con Talcahuano, entre los puntos A y B.
C	X: 663278 Y: 5923528	Intersección de la línea de costa (línea de baja marea) y su proyección imaginaria, con el eje del río Biobío	B-C	Línea sinuosa que bordea la playa de Lengua y la Península de Hualpén, correspondiente a la línea de costa (en baja marea) y su proyección imaginaria, entre los puntos B y C.

D	X: 670320 Y: 5923178	Intersección del eje del río Biobío, con el costado poniente del puente Juan Pablo II.	C-D	Eje del río Biobío entre los puntos C y D. Este límite coincide con el límite comunal entre Hualpén y San Pedro de la Paz, en el referido tramo.
			D-A	Costado poniente del puente Juan Pablo II y el límite Comunal entre Hualpén y Concepción, entre los puntos D y A.

TÍTULO III

VIALIDAD ESTRUCTURANTE Y ESTACIONAMIENTOS

ARTÍCULO 4 .- VIALIDAD EXISTENTE

Las vías públicas del Plan Regulador Comunal de Hualpén, son las existentes, las que mantienen sus anchos entre líneas oficiales, salvo que expresamente se determinen ensanches, prolongaciones o apertura de nuevas vías.

ARTÍCULO 5.- VIALIDAD ESTRUCTURANTE

La vialidad estructurante graficada en el Plano PRCH - 01 y sus anchos entre líneas oficiales, está constituida por las vías indicadas en los siguientes cuadros de este artículo

VIAS EXPRESAS					
NOMBRE DE LA VÍA	TRAMO		EXIST / PROY	ANCHO ENTRE LÍNEAS OFICIALES (m)	Condiciones especiales
	Desde	Hasta			
Autopista Thno-Concep.	Las Golondrinas	Avda. Jorge Alessandri	E	30.00	Ciclovía en todo el tramo El límite comunal con Talcahuano corresponde al eje de la vía
Acceso Norte Puente 4	Las Golondrinas	Puente N° 4	E/P	60.00	
Costanera Ribera Norte 1	Acceso Norte Puente 4	Puente Juan Pablo II	E	40.00	Ciclovía entre Av. Alessandri y Acceso Puente N°4
Puente N° 4	Acceso Puente N° 4	Límite comunal (San Pedro de la Paz)	P	60.00	Ciclovía en todo el tramo
				23.00	

VIAS TRONCALES					
NOMBRE DE LA VÍA	TRAMO		EXIST / PROY	ANCHO ENTRE LÍNEAS OFICIALES (m)	Condiciones especiales
	Desde	Hasta			
Colón	Las Golondrinas	Avda. Jorge Alessandri	E	30.00	Ciclovía en todo el tramo
Arteaga Alemparte	Las Golondrinas	Avda. Jorge Alessandri	E	25.00	Ciclovía en todo el tramo
Camino Lenga	Costanera Lenga	Gran Bretaña	E	15.00	Ciclovía entre Costanera Lenga y Acceso Puente N° 4 El límite comunal con Talcahuano corresponde al eje de la vía
Las Golondrinas	Gran Bretaña	Autopista Thno-Concep.	E	18.00	Ciclovía entre Gran Bretaña y Colón El límite comunal con Talcahuano corresponde al eje de la vía
Gran Bretaña	Las Golondrinas	Costanera Ribera Norte 1	E	40.00	Ciclovía entre Avda. Las Golondrinas y Costanera Ribera Norte 1
Camino Desembocadura	Acceso Norte Puente 4	Desembocadura río Biobío	E/P	35.00	Ciclovía en todo el tramo
Camino Desembocadura	Camino Desembocadura (Bifurcación)	Camino al Santuario (ruta 0-474)	E	35.00	Ciclovía en todo el tramo

VIAS COLECTORAS					
NOMBRE DE LA VÍA	TRAMO		EXIST / PROY	ANCHO ENTRE LÍNEAS OFICIALES (m)	Condiciones especiales
	Desde	Hasta			
Finlandia	Acceso Norte Puente N° 4	Avda. La Reconquista	E	20.00	Ciclovia en todo el tramo
Yugoslavia	Acceso Norte Puente N° 4	Gran Bretaña	E	30.00	
Yugoslavia	Gran Bretaña	Suiza	E	26.00	
Yugoslavia	Suiza	Avda. Alemania	E	20.00	
Suiza	Yugoslavia	Finlandia	E	23.00	Ensanche entre Bélgica y Finlandia
Avda. Grecia	Gran Bretaña	Colón	E/P	32.00	Ciclovia entre Gran Bretaña y Avda. La Reconquista
Patria Vieja	Avda. Alemania	Avda. La Reconquista	E	35.00	
Avda. Curanilahue	Avda. La Reconquista	Arteaga Alemparte	E/P	42.00	Ciclovia en todo el tramo
Bremen	Gran Bretaña	Avda. La Reconquista	E	26.00	Ciclovia entre Gran Bretaña y Avda. La Reconquista
Potsdam	Acceso Norte Puente N° 4	Gran Bretaña	E/P	20.00	
Potsdam	Bremen	Quirihue	E	26.00	Ciclovia entre Avda. La Reconquista y Quirihue
Avda. Los Copihues	Quirihue	Colón	E	26.00	
Nueva Imperial	Colón	Arteaga Alemparte	E	20.00	Ciclovia en todo el tramo
Avda. Hualpén	Arteaga Alemparte	Ifarle Poniente	P	20.00	
Ifarle Poniente	Avda. Jorge Alessandri	Avda. Hualpén	P	20.00	
Marcopolo	Avda. Jorge Alessandri	Autopista Thno-Concep.	E/P	20.00	
Las Torcazas	Arteaga Alemparte	Avda. Hualpén	P	20.00	
Rucalhue	Avda. La Reconquista	Padre Las Casas	E/P	20.00	Ciclovia entre Quirihue y Padre Las Casas
Holanda	Las Golondrinas	Avda. Alemania	E	20.00	
Avda. Alemania	Las Golondrinas	Avda. Grecia	E	20.00	
Avda. Alemania	Avda. Grecia	Patria Vieja	E	35.00	
Avda. Alemania	Patria Vieja	Bremen	E	20.00	
Avda. La Reconquista	Las Golondrinas	Potsdam	E/P	36.00	Ciclovia en todo el tramo
Avda. La Reconquista	Potsdam	Gran Bretaña	E/P	20.00	
Corral	Avda. La Reconquista	Cañete	E	20.00	
Cañete	Corral	Colón	E	25.00	
Quirihue	Potsdam	Borderío	E/P	20.00	Ciclovia en todo el tramo
Gran Bretaña	Costanera Ribera Norte 1	Borderío	P	20.00	
Padre Las Casas	Borderío	Avda. Laguna Price	E/P	20.00	Ciclovia entre Rucalhue y Costanera Ribera Norte 1
Avda. Laguna Price	Padre Las Casas	Avda. Jorge Alessandri	P	20.00	Ciclovia en tramo de circunvalación

Borde Laguna	Av. Laguna Price	Puerto Saavedra	P	20.00	Ciclovía en todo el tramo
Camino al Santuario	Acceso Norte Puente N° 4	Camino Desembocadura	E	20.00	Ciclovía en todo el tramo
Camino a Las Escaleras	Camino al Santuario	Camino al Santuario	E	20.00	Ensanche al eje de la vía Ciclovía en todo el tramo
Camino a Ramuntcho	Camino a Las Escaleras	Rotonda del Faro	E	20.00	Ensanche al eje de la vía Ciclovía en todo el tramo
Camino a Chome	Camino a Las Escaleras	Rotonda Cullinto	E	20.00	Ensanche al eje de la vía Ciclovía en todo el tramo
Camino Estuario de Lenga	Camino a Las Escaleras	Costanera Lenga	P	20.00	Ciclovía en todo el tramo
Costanera Lenga	Camino Estuario Lenga	Camino a Lenga	E	20.00	Ciclovía en todo el tramo
La Tortuga	Camino a Chome	Caleta Chome	E	20.00	Ensanche al eje de la vía Ciclovía en todo el tramo

VIAS DE SERVICIO

NOMBRE DE LA VÍA	TRAMO		EXIST / PROY	ANCHO ENTRE LÍNEAS OFICIALES (m)	Condiciones especiales
	Desde	Hasta			
Chaitén	Avenida Grecia	Curanilahue	E	15.00	Ensanche al eje de la vía
Borderío	Costanera Ribera Norte 1	Puente Juan Pablo II	P	20.00	Ciclovía en todo el tramo
Avda. Hualpén	Ifarle Poniente	Marcopolo	P	20.00	Vía elevada
Camino Las Dunas	Costanera Lenga	Costanera Lenga	P	20.00	Ciclovía en todo el tramo
Teta Norte	Camino a Ramuntcho	Costanera Lenga	P	20.00	Ciclovía en todo el tramo
Camino a Rocoto	Camino a Las Escaleras	Camino Desembocadura	E	20.00	Ensanche al eje de la vía Ciclovía en todo el tramo
Conexión 1	Camino a las Escaleras	Camino Estuario de Lenga	P	20.00	Ciclovía en todo el tramo
Camino El Humedal	Cam. Estuario de Lenga	Camino a Las Escaleras	P	20.00	Ciclovía en todo el tramo
Camino Reque	Rotonda Reque	Camino Ramuntcho	P	20.00	Ciclovía en todo el tramo
Perone	Camino a Ramuntcho	Rotonda Perone	P	20.00	Ciclovía en todo el tramo
Circunvalación ladera Teta Norte	Camino a Ramuntcho	Teta Norte	P	15.00	Ciclovía en todo el tramo
Camino Mirador del Estuario	Cam. Estuario de Lenga	Rotonda Mirador	P	15.00	Ciclovía en todo el tramo

VIAS LOCALES

NOMBRE DE LA VÍA	TRAMO		EXIST / PROY	ANCHO ENTRE LÍNEAS OFICIALES (m)	Condiciones especiales
	Desde	Hasta			
Puerto Saavedra	Borde Laguna	Colón	E	12.00	
Cañete	Corral	La Reconquista interior	E	20.00	Ensanche al eje de la vía
La Reconquista interior	Cañete	Potsdam	P	15.00	

ARTÍCULO 6.- ESTACIONAMIENTOS

En el área urbana de Hualpén se establece el siguiente número de estacionamientos mínimos:

Uso de suelo	Destinos	Dotación mínima de estacionamiento de vehículos	Dotación mínima de estacionamiento de bicicletas
Residencial	-vivienda unifamiliar -vivienda colectiva	1 por cada unidad	1 por cada 2 estacionamientos de autos, solo en vivienda colectiva con carga de ocupación mayor o igual a 50 personas
	-hogares de acogida	1 cada 100 m2	1 por cada 2 estacionamientos de autos en edificios con carga de ocupación mayor o igual a 50 personas
	-hospedaje	1 por cada habitación, con un mínimo de 4 No se exige para residenciales	
Equipamiento	Científico:		1 por cada 2 estacionamientos de autos en edificios con carga de ocupación mayor o igual a 50 personas
	-centros científicos -centros tecnológicos	1 cada 100 m2	
	Comercio:		
	-mercados -supermercados -grandes tiendas -locales comerciales -estaciones y centros de servicio automotor	1 cada 40 m2 para edificios hasta 2000 m2 construidos 1 cada 5 m2 para edificios sobre 2000 m2 construidos	
	-discotecas	1 cada 10 m2	
	-restaurantes -fuentes de soda -bares	1 cada 5 m2	
	Culto y cultura:		
	-centros de culto	1 cada 40 m2	
	-centros de convenciones -centros de eventos -cines y teatros -auditorios -salas de conciertos o espectáculos -centros culturales -museos -bibliotecas -galerías de arte -salas de exposiciones -centros de difusión -medios de comunicación	1 cada 40 m2	

Uso de suelo	Destinos	Dotación mínima de estacionamiento de vehículos	Dotación mínima de estacionamiento de bicicletas
Equipamiento	Deporte		1 por cada 2 estacionamientos de autos en edificios con carga de ocupación mayor o igual a 50 personas
	-estadios	1 cada 150 m2 construidos, de superficie de graderías	
	-gimnasios	1 cada 80 m2 de práctica de superficie deportiva	
	-resto de edificios destinados al deporte o actividad física		
	Educación		
	-prebásica -básica -media -especial	1 cada 1 aula	
	-educación superior	4 cada 1 aula	
	Esparcimiento		
	-parque de entretenimientos -salones de juegos	1 cada 200 m2 2 cada 60 m2	
	Salud		
	<u>Establec. de salud pública</u> -servicios de urgencia -centros de salud -consultorios generales	1 cada 30 m2 construidos	
	<u>Establec. de salud privada</u> -clínicas -centros de rehabilitación	1 cada 15 m2 construidos	
	Seguridad		
	-unidades policiales -cuarteles de bomberos	1 cada 30 m2 construidos	
	Servicios		
	-oficinas -centros médicos y dentales -servicios artesanales -servicios públicos	1 cada 30 m2 construidos 1 cada 10 m2 construidos	
	Social		
	-sedes de juntas de vecinos -centros de madres -clubes sociales -locales comunitarios	1 cada 40 m2 construidos	
Actividades Productivas	-Industria -Taller - Almacenamiento	1 cada 200 m2 construidos	1 por cada 2 estacionamientos de autos en edificios con carga de ocupación mayor o igual a 50 personas
Infraestructura	Transporte: terminales de transporte terrestre	3 cada un andén	1 por cada 2 estacionamientos de autos en edificios con carga de ocupación mayor o igual a 50 personas

TÍTULO IV

CONDICIONES GENERALES Y ESPECÍFICAS

ARTÍCULO 7.- CESION DE AREAS VERDES

Cuando el área verde cuente con un solo frente hacia la vía pública, se deberá respetar una proporción entre frente y fondo que no podrá exceder de 1:2.

ARTÍCULO 8.- ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR NATURAL

En el plano PRCH-01 se grafican las siguientes Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural:

- a.- Santuario de la Naturaleza Península de Hualpén
- b.- Playas

ARTÍCULO 9.- ZONAS NO EDIFICABLES

En el plano PRCH-01 se grafican las siguientes zonas no edificables:

- a.- Cono de aproximación de aviones al aeropuerto (ZNE), según el D.S. N° 924 de 20 de diciembre de 1995 de la Subsecretaría de Aviación, publicado en el D.O. de 13 de febrero de 1996.
- b.- Franja de protección del gaseoducto y oleoducto, según el Decreto N° 280, Reglamento de seguridad para el Transporte y Distribución de Gas de Red./ Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, de 28 de octubre de 2009
- c.- Franja de protección del corredor ferroviario, según la Ley General de Ferrocarriles, decreto N° 1.157 de 13 de julio de 1931
- d.- Franja de protección de las líneas de alta tensión, según el Art. 5.1.9 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; el Art. 56 del DFL N° 1 de 1982 del Ministerio de Minería , y el Reglamento de Instalaciones de Corrientes Fuertes, Artículos 94 y 108 al 111 del Ministerio de Economía, Fomento y Producción.

ARTÍCULO 10.- AREAS DE RIESGO

En el plano PRCH-01 se grafican las siguientes áreas de riesgo:

- a.- Zonas inundables o potencialmente inundables (incluye riesgo de inundación por tsunami, riesgo de inundación por desborde de cauce y riesgo de inundación por anegamiento)
- b.- Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas (incluye riesgo de remoción en masa)
- c.- Zonas o terrenos con riesgos generados por la actividad o intervención humana (incluye riesgo por sitios contaminados)

Los proyectos a desarrollar en zonas que se encuentren dentro de áreas de riesgo deberán cumplir con las exigencias que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para este tipo de áreas. Además, las normas urbanísticas aplicables a los proyectos una vez que cumplan con los requisitos previstos en dicha Ordenanza, serán aquellas fijadas para las zonas en las que tales áreas de riesgo se emplazan.

La zona "Santuario de la Naturaleza Península de Hualpén" deberá atenerse a las condiciones fijadas por la ley 17.288.-

TÍTULO V NORMAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 11.- CUERPOS SALIENTES QUE SOBRESALGAN SOBRE EL PLANO VERTICAL DE LA LINEA DE EDIFICACION SOBRE EL ANTEJARDIN

- a) se autorizan cuerpos salientes hasta 1,20 metros de la línea de edificación sobre antejardines de menos de 5 metros.

- b) Se autorizan cuerpos salientes hasta 2,0 metros de la línea de edificación sobre antejardines de 5 metros y más, siempre que sean volados y que no generen superficie construida bajo ellos.

ARTÍCULO 12.- ZONIFICACION

El presente Artículo comprende las macro-zonas indicadas a continuación.

- a.- Área Urbana Consolidada
- b.- Áreas de Protección de recursos de valor natural
- c.- Parque comunales

En las macro-zonas a y b se encuentran además, áreas restringidas al desarrollo urbano
Las normas urbanísticas de cada zona del presente plan son las siguientes:

a) ZONAS DEL ÁREA URBANA CONSOLIDADA

ZR-1: Zona Residencial 1

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	Permitidos - Prohibidos
Residencial	
Vivienda	Permitido
Hogares de acogida	Permitido
Hospedaje	Permitido
Equipamiento	
Científico	Permitido
Comercio	Permitido, excepto discotecas
Culto y Cultura	Permitido
Deporte	Permitido, excepto estadios
Educación	Permitido
Esparcimiento	Permitido, excepto parques zoológicos
Salud	Permitido, excepto cementerios y crematorios
Seguridad	Permitido, excepto cárceles y centros de detención
Servicios	Permitido
Social	Permitido
Actividades Productivas	
Peligrosas	Prohibido
Insalubres o Contaminantes	Prohibido
Molestas	Prohibido
Inofensivas	Prohibido, excepto talleres y bodegas
Infraestructura	
Transporte	Permitido
Sanitaria	Prohibido
Energética	Prohibido
Espacio Público	Permitido
Área Verde	Permitido
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	180 m ²
Coeficiente de ocupación de suelo	0,8
Coeficiente de constructibilidad	4
Altura máxima de edificación	30 m
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado y continuo
Altura máxima de la edificación continua	9 m
Profundidad de la edificación continua	80%
Densidad bruta máxima	1.500 hab/há
Antejardín	2 m
Condiciones especiales	Se permite edificación aislada sobre altura máxima de continuidad

ZR-2: Zona Residencial 2

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	Permitidos – Prohibidos
Residencial	
Vivienda	Permitido
Hogares de acogida	Permitido
Hospedaje	Permitido
Equipamiento	
Científico	Prohibido
Comercio	Permitido
Culto y Cultura	Permitido
Deporte	Permitido, excepto estadios
Educación	Permitido
Esparcimiento	Permitido, excepto parques zoológicos
Salud	Prohibido
Seguridad	Permitido, excepto cárceles y centros de detención
Servicios	Permitido
Social	Permitido
Actividades Productivas	
Peligrosas	Prohibido
Insalubres o Contaminantes	Prohibido
Molestas	Prohibido
Inofensivas	Prohibido
Infraestructura	
Transporte	Prohibido
Sanitaria	Prohibido
Energética	Prohibido
Espacio Público	Permitido
Área Verde	Permitido
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	2.000 m ²
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente de constructibilidad	1
Altura máxima de edificación	14 m
Sistema de agrupamiento	Aislado
Altura máxima de la edificación continua	----
Profundidad de la edificación continua	----
Densidad bruta máxima	600 hab/hás
Antejardín	3 m
Condiciones especiales	----

ZR-3: Zona Residencial 3

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	Permitidos - Prohibidos
Residencial	
Vivienda	Permitido
Hogares de acogida	Prohibido
Hospedaje	Prohibido
Equipamiento	
Científico	Prohibido
Comercio	Permitido
Culto y Cultura	Permitido
Deporte	Permitido, excepto estadios
Educación	Permitido
Esparcimiento	Permitido, excepto parques zoológicos
Salud	Prohibido
Seguridad	Permitido excepto cárceles y centros de detención
Servicios	Permitido
Social	Permitido
Actividades Productivas	
Peligrosas	Prohibido
Insalubres o Contaminantes	Prohibido
Molestas	Prohibido
Inofensivas	Prohibido, excepto bodegas y talleres
Infraestructura	
Transporte	Permitido
Sanitaria	Prohibido
Energética	Prohibido
Espacio Público	Permitido
Área Verde	Permitido
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	200 m ²
Coeficiente de ocupación de suelo	0,8
Coeficiente de constructibilidad	1
Altura máxima de edificación	10,5 m
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado y continuo
Altura máxima de la edificación continua	9 m
Profundidad de la edificación continua	80%
Densidad bruta máxima	200 hab/há
Antejardín	2 m
Condiciones especiales	Se permite edificación aislada sobre altura máxima de continuidad

ZM-1: Zona Mixta 1 (Eje Colón, Ciudad del Niño)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	Permitidos - Prohibidos
Residencial	
Vivienda	Permitido
Hogares de acogida	Permitido
Hospedaje	Permitido
Equipamiento	
Científico	Permitido
Comercio	Permitido, excepto discotecas
Culto y Cultura	Permitido
Deporte	Permitido, excepto estadios
Educación	Permitido
Esparcimiento	Permitido, excepto parques zoológicos
Salud	Permitido excepto cementerios y crematorios
Seguridad	Permitido excepto cárceles y centros de detención
Servicios	Permitido
Social	Permitido
Actividades Productivas	
Peligrosas	Prohibido
Insalubres o Contaminantes	Prohibido
Molestas	Prohibido
Inofensivas	Prohibido
Infraestructura	
Transporte	Permitido
Sanitaria	Prohibido
Energética	Prohibido
Espacio Público	Permitido
Área Verde	Permitido
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	1.000 m ²
Coeficiente de ocupación de suelo	0,8
Coeficiente de constructibilidad	8
Altura máxima de edificación	Libre, según condiciones especiales
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado y continuo
Altura máxima de la edificación continua	17,5 m
Profundidad de la edificación continua	70%
Densidad bruta máxima	Libre, según condiciones especiales
Antejardín	5 m
Condiciones especiales	<ol style="list-style-type: none"> 1. La altura máxima de edificación deberá respetar el D.S. 924 de 20.12.95 de la Subsecretaría de Aviación, publicado en D.O. de 13.02. 96. 2. Se permite edificación aislada sobre altura máxima de continuidad

ZM-2: Zona Mixta 2 (club Hípico)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	Permitidos - Prohibidos
Residencial	
Vivienda	Prohibido
Hogares de acogida	Prohibido
Hospedaje	Permitido
Equipamiento	
Científico	Prohibido
Comercio	Permitido, excepto estaciones o centros de servicio automotor
Culto y Cultura	Permitido, excepto establecimientos destinados principalmente a actividades de desarrollo espiritual, religioso.
Deporte	Permitido
Educación	Prohibido, excepto institutos y universidades
Esparcimiento	Permitido, excepto parques zoológicos
Salud	Prohibido
Seguridad	Prohibido
Servicios	Permitido
Social	Prohibido
Actividades Productivas	
Peligrosas	Prohibido
Insalubres o Contaminantes	Prohibido
Molestas	Prohibido
Inofensivas	Prohibido
Infraestructura	
Transporte	Prohibido
Sanitaria	Prohibido
Energética	Prohibido
Espacio Público	Permitido
Área Verde	Permitido
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	2.500 m ²
Coefficiente de ocupación de suelo	0,3
Coefficiente de constructibilidad	1
Altura máxima de edificación	15 m
Sistema de agrupamiento	Aislado
Altura máxima de la edificación continua	----
Profundidad de la edificación continua	----
Densidad bruta máxima	----
Antejardín	5 m
Condiciones especiales	1.-Se prohíben los adosamientos para cualquier uso, destino o actividad. 2.-Además, se prohíbe la aplicación del inciso tercero del artículo 2.1.28. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

ZM-3: Zona Mixta 3 (Las Golondrinas)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	Permitidos - Prohibidos
Residencial	
Vivienda	Permitido
Hogares de acogida	Prohibido
Hospedaje	Permitido
Equipamiento	
Científico	Prohibido
Comercio	Permitido, excepto discotecas
Culto y Cultura	Permitido, excepto establecimientos destinados principalmente a actividades de desarrollo espiritual, religioso.
Deporte	Permitido, excepto estadios
Educación	Prohibido, excepto institutos y universidades
Esparcimiento	Permitido, excepto parques zoológicos
Salud	Prohibido
Seguridad	Prohibido
Servicios	Permitido
Social	Permitido
Actividades Productivas	
Peligrosas	Prohibido
Insalubres o Contaminantes	Prohibido
Molestas	Prohibido
Inofensivas	Prohibido
Infraestructura	
Transporte	Permitido
Sanitaria	Prohibido
Energética	Prohibido
Espacio Público	Permitido
Área Verde	Permitido
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	2.500 m ²
Coeficiente de ocupación de suelo	0,8
Coeficiente de constructibilidad	4
Altura máxima de edificación	30 m
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado, contínuo
Altura máxima de la edificación continua	15 m
Profundidad de la edificación continua	100%
Densidad bruta máxima	1.500 hab/há
Antejardín	3 m
Condiciones especiales	Se permite edificación aislada sobre altura máxima de continuidad

ZE-1: Zona Equipamiento 1 (Autopista y aledaño a Laguna Price)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	Permitidos - Prohibidos
Residencial	
Vivienda	Prohibido
Hogares de acogida	Prohibido
Hospedaje	Permitido
Equipamiento	
Científico	Permitido
Comercio	Permitido
Culto y Cultura	Permitido
Deporte	Permitido
Educación	Permitido
Esparcimiento	Permitido, excepto parques zoológicos
Salud	Permitido, excepto cementerios y crematorios
Seguridad	Permitido, excepto cárceles y centros de detención
Servicios	Permitido
Social	Permitido
Actividades Productivas	
Peligrosas	Prohibido
Insalubres o Contaminantes	Prohibido
Molestas	Prohibido
Inofensivas	Prohibido
Infraestructura	
Transporte	Permitido
Sanitaria	Prohibido
Energética	Prohibido
Espacio Público	Permitido
Área Verde	Permitido
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	1.000 m ²
Coefficiente de ocupación de suelo	0,6
Coefficiente de constructibilidad	5
Altura máxima de edificación	Libre, según condiciones especiales
Sistema de agrupamiento	Aislado
Altura máxima de la edificación continua	----
Profundidad de la edificación continua	----
Densidad bruta máxima	----
Antejardín	10 m
Condiciones especiales	La altura máxima de edificación deberá respetar el D.S. 924 de 20.12.95 de la Subsecretaría de Aviación, publicado en D.O. de 13.02.96.

ZE-2: Zona Equipamiento 2 (Colegio SSCC y U. Federico Sta. María)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	Permitidos - Prohibidos
Residencial	
Vivienda	Prohibido
Hogares de acogida	Prohibido
Hospedaje	Prohibido
Equipamiento	
Científico	Permitido
Comercio	Prohibido
Culto y Cultura	Permitido
Deporte	Permitido, excepto estadios
Educación	Permitido
Esparcimiento	Prohibido
Salud	Prohibido
Seguridad	Prohibido
Servicios	Prohibido, excepto servicios artesanales y profesionales
Social	Prohibido
Actividades Productivas	
Peligrosas	Prohibido
Insalubres o Contaminantes	Prohibido
Molestas	Prohibido
Inofensivas	Prohibido
Infraestructura	
Transporte	Prohibido
Sanitaria	Prohibido
Energética	Prohibido
Espacio Público	Permitido
Área Verde	Permitido
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	1.000 m ²
Coeficiente de ocupación de suelo	0,8
Coeficiente de constructibilidad	2,5
Altura máxima de edificación	Libre, según condiciones especiales
Sistema de agrupamiento	Aislado
Altura máxima edificación continua	----
Profundidad edificación continua	----
Densidad bruta máxima	----
Antejardín	5 m
Condiciones especiales	La altura máxima de edificación deberá respetar el D.S. 924 de 20.12.95 de la Subsecretaría de Aviación, publicado en D.O. de 13.02.96.

ZE-3: Zona Equipamiento 3 (Estadio Golondrinas y sector 4 canchas)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	Permitidos - Prohibidos
Residencial	
Vivienda	Prohibido
Hogares de acogida	Prohibido
Hospedaje	Prohibido
Equipamiento	
Científico	Permitido
Comercio	Permitido, excepto discotecas
Culto y Cultura	Permitido
Deporte	Permitido
Educación	Permitido
Esparcimiento	Permitido, excepto parques zoológicos
Salud	Permitido, excepto cementerios y crematorios
Seguridad	Permitido, excepto cárceles y centros de detención
Servicios	Permitido
Social	Permitido
Actividades Productivas	
Peligrosas	Prohibido
Insalubres o Contaminantes	Prohibido
Molestas	Prohibido
Inofensivas	Prohibido
Infraestructura	
Transporte	Prohibido
Sanitaria	Prohibido
Energética	Prohibido
Espacio Público	Permitido
Área Verde	Permitido
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	1.000 m ²
Coeficiente de ocupación de suelo	0,8
Coeficiente de constructibilidad	5
Altura máxima de edificación	Libre
Sistema de agrupamiento	Aislado
Altura máxima de la edificación continua	----
Profundidad de la edificación continua	----
Densidad bruta máxima	----
Antejardín	5 m
Condiciones especiales	----

ZE-4: Zona Equipamiento 4 (aledaño a humedal Vasco de Gama)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	Permitidos - Prohibidos
Residencial	
Vivienda	Prohibido
Hogares de acogida	Prohibido
Hospedaje	Prohibido
Equipamiento	
Científico	Permitido
Comercio	Permitido, excepto bares y discotecas
Culto y Cultura	Prohibido
Deporte	Permitido
Educación	Prohibido
Esparcimiento	Permitido, excepto parques zoológicos
Salud	Prohibido
Seguridad	Permitido excepto cárceles y centros de detención
Servicios	Permitido
Social	Permitido
Actividades Productivas	
Peligrosas	Prohibido
Insalubres o Contaminantes	Prohibido
Molestas	Prohibido
Inofensivas	Prohibido, excepto talleres y bodegas
Infraestructura	
Transporte	Permitido
Sanitaria	Prohibido
Energética	Prohibido
Espacio Público	Permitido
Área Verde	Permitido
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	1.000 m ²
Coeficiente de ocupación de suelo	0,5
Coeficiente de constructibilidad	1
Altura máxima de edificación	14 m
Sistema de agrupamiento	Aislado
Altura máxima de la edificación continua	----
Profundidad de la edificación continua	----
Densidad bruta máxima	----
Antejardín	5 m
Condiciones especiales	La altura máxima de edificación deberá respetar el D.S. 924 de 20.12.95 de la Subsecretaría de Aviación, publicado en D.O. de 13.02.96.

ZE-5: Zona Equipamiento 5 (sector Costanera y puente industrial)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	Permitidos - Prohibidos
Residencial	
Vivienda	Prohibido
Hogares de acogida	Prohibido
Hospedaje	Prohibido
Equipamiento	
Científico	Permitido
Comercio	Permitido, excepto bares y discotecas
Culto y Cultura	Prohibido
Deporte	Permitido
Educación	Prohibido
Esparcimiento	Permitido, excepto parques zoológicos
Salud	Prohibido
Seguridad	Permitido excepto cárceles y centros de detención
Servicios	Permitido
Social	Permitido
Actividades Productivas	
Peligrosas	Prohibido
Insalubres o Contaminantes	Prohibido
Molestas	Prohibido
Inofensivas	Prohibido, excepto talleres y bodegas
Infraestructura	
Transporte	Permitido
Sanitaria	Prohibido
Energética	Prohibido
Espacio Público	Permitido
Área Verde	Permitido
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	1.000 m ²
Coeficiente de ocupación de suelo	0,5
Coeficiente de constructibilidad	1
Altura máxima de edificación	14 m
Sistema de agrupamiento	Aislado
Altura máxima de la edificación continua	----
Profundidad de la edificación continua	----
Densidad bruta máxima	----
Antejardín	5 m
Condiciones especiales	-----

ZE-6: Zona Equipamiento 6 (sector Costanera)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	Permitidos - Prohibidos
Residencial	
Vivienda	Prohibido
Hogares de acogida	Prohibido
Hospedaje	Permitido
Equipamiento	
Científico	Permitido
Comercio	Permitido
Culto y Cultura	Permitido, excepto establecimientos destinados principalmente a actividades de desarrollo espiritual, religioso.
Deporte	Permitido
Educación	Prohibido
Esparcimiento	Prohibido
Salud	Prohibido
Seguridad	Permitido excepto cárceles y centros de detención
Servicios	Permitido
Social	Permitido
Actividades Productivas	
Peligrosas	Prohibido
Insalubres o Contaminantes	Prohibido
Molestas	Prohibido
Inofensivas	Prohibido
Infraestructura	
Transporte	Permitido
Sanitaria	Prohibido
Energética	Prohibido
Espacio Público	Permitido
Área Verde	Permitido
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	2000 m ²
Coeficiente de ocupación de suelo	0,3
Coeficiente de constructibilidad	5
Altura máxima de edificación	31 m
Sistema de agrupamiento	Aislado
Altura máxima de la edificación continua	----
Profundidad de la edificación continua	----
Densidad bruta máxima	----
Antejardín	10 m
Condiciones especiales	Se prohíben los adosamientos para cualquier uso, destino o actividad.

ZAP-1: Zona Actividad Productiva 1 (aledaño a puente industrial)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	Permitidos - Prohibidos
Residencial	
Vivienda	Prohibido
Hogares de acogida	Prohibido
Hospedaje	Prohibido
Equipamiento	
Científico	Permitido
Comercio	Permitido
Culto y Cultura	Prohibido
Deporte	Permitido
Educación	Prohibido
Esparcimiento	Prohibido
Salud	Prohibido
Seguridad	Prohibido
Servicios	Permitido
Social	Prohibido
Actividades Productivas	
Peligrosas	Prohibido
Insalubres o Contaminantes	Prohibido
Molestas	Permitido, excepto industria
Inofensivas	Permitido
Infraestructura	
Transporte	Permitido
Sanitaria	Prohibido
Energética	Prohibido
Espacio Público	Permitido
Área Verde	Permitido
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	2.500 m ²
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente de constructibilidad	2
Altura máxima de edificación	21
Sistema de agrupamiento	
Altura máxima de la edificación continua	----
Profundidad de la edificación continua	----
Densidad bruta máxima	----
Antejardín	10 m
Condiciones especiales	1.-Se prohíben los adosamientos para cualquier uso, destino o actividad. 2.-Además, se prohíbe la aplicación del inciso tercero del artículo 2.1.28. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

ZAP-2: Zona Actividad Productiva 2 (Planta tratamiento Essbio y Bocatoma CAP)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	Permitidos - Prohibidos
Residencial	
Vivienda	Prohibido
Hogares de acogida	Prohibido
Hospedaje	Prohibido
Equipamiento	
Científico	Permitido
Comercio	Prohibido
Culto y Cultura	Prohibido
Deporte	Permitido
Educación	Prohibido
Esparcimiento	Prohibido
Salud	Prohibido
Seguridad	Prohibido
Servicios	Permitido
Social	Prohibido
Actividades Productivas	
Peligrosas	Prohibido
Insalubres o Contaminantes	Prohibido
Molestas	Permitido, excepto industria
Inofensivas	Permitido
Infraestructura	
Transporte	Permitido
Sanitaria	Permitido
Energética	Prohibido
Espacio Público	Permitido
Área Verde	Permitido
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	2.500 m ²
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente de constructibilidad	1
Altura máxima de edificación	Libre
Sistema de agrupamiento	Aislado
Altura máxima de la edificación continua	----
Profundidad de la edificación continua	----
Densidad bruta máxima	----
Antejardín	10 m
Condiciones especiales	1.-Se prohíben los adosamientos para cualquier uso, destino o actividad. 2.-Además, se prohíbe la aplicación del inciso tercero del artículo 2.1.28. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

ZAP-3: Zona Actividad Productiva 3 (Expansión Petrox al sur)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	Permitidos - Prohibidos
Residencial	
Vivienda	Prohibido
Hogares de acogida	Prohibido
Hospedaje	Prohibido
Equipamiento	
Científico	Permitido
Comercio	Permitido
Culto y Cultura	Prohibido
Deporte	Permitido
Educación	Prohibido
Esparcimiento	Prohibido
Salud	Prohibido
Seguridad	Prohibido
Servicios	Permitido
Social	Prohibido
Actividades Productivas	
Peligrosas	Prohibido
Insalubres o Contaminantes	Prohibido
Molestas	Permitido,excepto industria
Inofensivas	Permitido
Infraestructura	
Transporte	Permitido
Sanitaria	Prohibido
Energética	Prohibido
Espacio Público	Permitido
Área Verde	Permitido
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	2.000 m2
Coeficiente de ocupación de suelo	0,7
Coeficiente de constructibilidad	1
Altura máxima de edificación	Libre
Sistema de agrupamiento	Aislado
Altura máxima de la edificación continua	----
Profundidad de la edificación continua	----
Densidad bruta máxima	----
Antejardín	10 m
Condiciones especiales	1.-Se prohíben los adosamientos para cualquier uso, destino o actividad. 2.-Además, se prohíbe la aplicación del inciso tercero del artículo 2.1.28. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. 3.-Solo se permite la vivienda unifamiliar necesaria para el funcionamiento de las actividades antes mencionadas.

ZAP-4: Zona Actividad Productiva 4 (Petrox y Petropower)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	Permitidos - Prohibidos
Residencial	
Vivienda	Prohibido
Hogares de acogida	Prohibido
Hospedaje	Prohibido
Equipamiento	
Científico	Permitido
Comercio	Permitido
Culto y Cultura	Prohibido
Deporte	Permitido
Educación	Prohibido
Esparcimiento	Prohibido
Salud	Prohibido
Seguridad	Prohibido
Servicios	Permitido
Social	Prohibido
Actividades Productivas	
Peligrosas	Permitido
Insalubres o Contaminantes	Prohibido
Molestas	Permitido
Inofensivas	Permitido
Infraestructura	
Transporte	Permitido (apoyo a la actividad industrial)
Sanitaria	Prohibido
Energética	Prohibido
Espacio Público	Permitido
Área Verde	Permitido
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	2.000 m ²
Coeficiente de ocupación de suelo	0,7
Coeficiente de constructibilidad	1
Altura máxima de edificación	Libre
Sistema de agrupamiento	Aislado
Altura máxima de la edificación continua	----
Profundidad de la edificación continua	----
Densidad bruta máxima	----
Antejardín	10 m
Condiciones especiales	1.-Se prohíben los adosamientos para cualquier uso, destino o actividad. 2.-Además, se prohíbe la aplicación del inciso tercero del artículo 2.1.28. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones 3.-Solo se permite la vivienda unifamiliar necesaria para el funcionamiento de las actividades antes mencionadas

ZAV: Zona Área Verde

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	Permitidos - Prohibidos
Residencial	
Vivienda	Prohibido
Hogares de acogida	Prohibido
Hospedaje	Prohibido
Equipamiento	
Científico	Prohibido
Comercio	Prohibido
Culto y Cultura	Prohibido
Deporte	Prohibido
Educación	Prohibido
Esparcimiento	Prohibido
Salud	Prohibido
Seguridad	Prohibido
Servicios	Prohibido
Social	Prohibido
Actividades Productivas	
Peligrosas	Prohibido
Insalubres o Contaminantes	Prohibido
Molestas	Prohibido
Inofensivas	Prohibido
Infraestructura	
Transporte	Prohibido
Sanitaria	Prohibido
Energética	Prohibido
Espacio Público	Permitido
Área Verde	Permitido
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	2.500 m ²
Coeficiente de ocupación de suelo	----
Coeficiente de constructibilidad	----
Altura máxima de edificación	3,5 m
Sistema de agrupamiento	Aislado
Altura máxima de la edificación continua	----
Profundidad de la edificación continua	----
Densidad bruta máxima	----
Antejardín	----
Condiciones especiales	Para el uso de suelo área verde aplica el artículo 2.1.31 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

b) AREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR NATURAL
ZUR-1: Zona de Uso Residencial 1 (sensibilidad media y baja)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	Permitidos - Prohibidos
Residencial	
Vivienda	Permitido
Hogares de acogida	Prohibido
Hospedaje	Permitido
Equipamiento	
Científico	Prohibido, excepto centros de investigación asociados a la conservación del SNPH
Comercio	Prohibido, excepto restaurantes. Locales comerciales y bares se permiten sólo asociados a hospedaje.
Culto y Cultura	Prohibido
Deporte	Prohibido excepto saunas, piscinas, baños turcos y centros de hidroterapia.
Educación	Prohibido
Esparcimiento	Prohibido
Salud	Prohibido
Seguridad	Prohibido
Servicios	Prohibido, excepto servicios artesanales y profesionales
Social	Prohibido
Actividades Productivas	
Peligrosas	Prohibido
Insalubres o Contaminantes	Prohibido
Molestas	Prohibido
Inofensivas	Prohibido
Infraestructura	
Transporte	Prohibido
Sanitaria	Prohibido excepto inofensiva y solo para solucionar demanda de usos permitidos en zona ZUR-1.
Energética	Prohibido excepto inofensiva y solo para solucionar demanda de usos permitidos en zona ZUR-1.
Espacio Público	Permitido
Área Verde	Permitido
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	2.000 m²
Coefficiente de ocupación de suelo	0,4
Coefficiente de constructibilidad	1,2
Altura máxima de edificación	12 m
Sistema de agrupamiento	Aislado
Altura máxima de la edificación continua	----
Profundidad de la edificación continua	----

Densidad bruta máxima	80 hab/ha
Antejardín	10 m
Condiciones especiales:	<p>1.-Se prohíben los adosamientos para cualquier uso, destino o actividad.</p> <p>2.-Se deberá dar cumplimiento a la Ley 17.288 y al Plan de Manejo del Santuario de la Naturaleza Península de Hualpén.</p> <p>3.-Se exige un distanciamiento de 5 mts mínimo a los deslindes.</p> <p>4.- se permiten, complementarias a la vivienda, pequeños comercios, industrias artesanales o actividades profesionales con un porcentaje máximo de 30% de la superficie total construida, conforme a Art. 2.1.26.</p>

ZUR-2: Zona de Uso Residencial 2 (sensibilidad alta)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	Permitidos - Prohibidos
Residencial	
Vivienda	Permitido
Hogares de acogida	Prohibido
Hospedaje	Permitido
Equipamiento	
Científico	Prohibido
Comercio	Prohibido. Restaurantes, locales comerciales y bares se permiten sólo asociados a hospedaje
Culto y Cultura	Prohibido
Deporte	Prohibido excepto saunas, piscinas, baños turcos y centros de hidroterapia.
Educación	Prohibido
Esparcimiento	Prohibido
Salud	Prohibido
Seguridad	Prohibido
Servicios	Prohibido, excepto servicios artesanales y profesionales
Social	Prohibido
Actividades Productivas	
Peligrosas	Prohibido
Insalubres o Contaminantes	Prohibido
Molestas	Prohibido
Inofensivas	Prohibido
Infraestructura	
Transporte	Prohibido
Sanitaria	Prohibido excepto inofensiva y solo para solucionar demanda de usos permitidos en zona ZUR-2
Energética	Prohibido excepto inofensiva y solo para solucionar demanda de usos permitidos en zona ZUR-2

Espacio Público	Permitido
Área Verde	Permitido
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	2.500 m²
Coeficiente de ocupación de suelo	0,2
Coeficiente de constructibilidad	0,8
Altura máxima de edificación	12 m
Sistema de agrupamiento	Aislado
Altura máxima de la edificación continua	----
Profundidad de la edificación continua	----
Densidad bruta máxima	40 hab/ha
Antejardín	10 m
Condiciones especiales:	<p>1.-Se prohíben los adosamientos para cualquier uso, destino o actividad.</p> <p>2.-Se deberá dar cumplimiento a la Ley 17.288 y al Plan de Manejo del Santuario de la Naturaleza Península de Hualpén.</p> <p>3.-Se exige un distanciamiento de 5 mts mínimo a los deslindes.</p> <p>4.- se permiten, complementarias a la vivienda, pequeños comercios, industrias artesanales o actividades profesionales con un porcentaje máximo de 10% de la superficie total construida, conforme a Art. 2.1.26.</p>

ZAC-1: Zona Asentamiento Costero 1 (Caleta Lengua)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	Permitidos - Prohibidos
Residencial	
Vivienda	Permitido
Hogares de acogida	Prohibido
Hospedaje	Permitido
Equipamiento	
Científico	Prohibido
Comercio	Permitido, excepto estaciones de servicio automotor, grandes tiendas y discotecas
Culto y Cultura	Permitido
Deporte	Prohibido, excepto multicanchas y canchas
Educación	Prohibido
Esparcimiento	Prohibido
Salud	Prohibido excepto consultorios
Seguridad	Prohibido, excepto cuarteles de bomberos
Servicios	Permitido
Social	Permitido
Actividades Productivas	
Peligrosas	Prohibido
Insalubres o Contaminantes	Prohibido
Molestas	Prohibido
Inofensivas	Permitido
Infraestructura	
Transporte	Prohibido
Sanitaria	Prohibido
Energética	Prohibido excepto inofensiva y solo para solucionar demanda de usos permitidos en zona ZAC-1
Espacio Público	Permitido
Área Verde	Permitido
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	100 m ²
Coeficiente de ocupación de suelo	0,8
Coeficiente de constructibilidad	2
Altura máxima de edificación	9 m
Sistema de agrupamiento	Aislado y pareado
Altura máxima de la edificación continua	----
Profundidad de la edificación continua	----
Densidad bruta máxima	200 hab/há
Antejardín	No se exige
Condiciones especiales:	Se deberá dar cumplimiento a la Ley 17.288 y al Plan de Manejo del Santuario de la Naturaleza Península de Hualpén.

ZAC-2: Zona Asentamiento Costero 2 (Caletas Chome y Perone)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	Permitidos - Prohibidos
Residencial	
Vivienda	Permitido
Hogares de acogida	Prohibido
Hospedaje	Permitido
Equipamiento	
Científico	Permitido
Comercio	Permitido, excepto estaciones de servicio automotor, grandes tiendas y discotecas
Culto y Cultura	Permitido
Deporte	Prohibido, excepto multicanchas y canchas
Educación	Permitido
Esparcimiento	Prohibido
Salud	Permitido
Seguridad	Prohibido, excepto unidades policiales y cuarteles de bomberos
Servicios	Permitido
Social	Permitido
Actividades Productivas	
Peligrosas	Prohibido
Insalubres o Contaminantes	Prohibido
Molestas	Prohibido
Inofensivas	Permitido
Infraestructura	
Transporte	Prohibido
Sanitaria	Prohibido excepto inofensiva y solo para solucionar demanda de usos permitidos en zona ZAC-2
Energética	Prohibido excepto inofensiva y solo para solucionar demanda de usos permitidos en zona ZAC-2
Espacio Público	Permitido
Área Verde	Permitido
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	100 m ²
Coeficiente de ocupación de suelo	0,8
Coeficiente de constructibilidad	2
Altura máxima de edificación	9 m
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado y continuo
Altura máxima de la edificación continua	7 m
Profundidad de la edificación continua	70%
Densidad bruta máxima	200 hab/há
Antejardín	No se exige
Condiciones especiales:	Se deberá dar cumplimiento a la Ley 17.288 y al Plan de Manejo del Santuario de la Naturaleza Península de Hualpén.

ZIN: Zona de Interés Natural (Península de Hualpén)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	Permitidos - Prohibidos
Residencial	
Vivienda	Prohibido
Hogares de acogida	Prohibido
Hospedaje	Prohibido
Equipamiento	
Científico	Prohibido, excepto centros de investigación asociados a la conservación del SNPH
Comercio	Prohibido
Culto y Cultura	Prohibido
Deporte	Prohibido
Educación	Prohibido
Esparcimiento	Prohibido
Salud	Prohibido
Seguridad	Prohibido
Servicios	Prohibido
Social	Prohibido
Actividades Productivas	
Peligrosas	Prohibido
Insalubres o Contaminantes	Prohibido
Molestas	Prohibido
Inofensivas	Prohibido
Infraestructura	
Transporte	Prohibido
Sanitaria	Prohibido
Energética	Prohibido
Espacio Público	Permitido
Área Verde	Permitido
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	10.000 m ²
Coeficiente de ocupación de suelo	0,1
Coeficiente de constructibilidad	0,3
Altura máxima de edificación	7 m
Sistema de agrupamiento	
Altura máxima de la edificación continua	----
Profundidad de la edificación continua	----
Densidad bruta máxima	----
Antejardín	10 m
Condiciones especiales:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se prohíben los adosamientos para cualquier uso, destino o actividad. 2. Se deberá dar cumplimiento a la Ley 17.288 y al Plan de Manejo Santuario de la Naturaleza Península de Hualpén.

ZP: Zona de Playa

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	Permitidos - Prohibidos
Residencial	
Vivienda	Prohibido
Hogares de acogida	Prohibido
Hospedaje	Prohibido
Equipamiento	
Científico	Prohibido
Comercio	Prohibido
Culto y Cultura	Prohibido
Deporte	Prohibido
Educación	Prohibido
Esparcimiento	Prohibido
Salud	Prohibido
Seguridad	Prohibido
Servicios	Prohibido
Social	Prohibido
Actividades Productivas	
Peligrosas	Prohibido
Insalubres o Contaminantes	Prohibido
Molestas	Prohibido
Inofensivas	Prohibido
Infraestructura	
Transporte	Prohibido
Sanitaria	Prohibido
Energética	Prohibido
Espacio Público	Permitido
Área Verde	Prohibido
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	----
Coefficiente de ocupación de suelo	----
Coefficiente de constructibilidad	----
Altura máxima de edificación	----
Sistema de agrupamiento	----
Altura máxima de la edificación continua	----
Profundidad de la edificación continua	----
Densidad bruta máxima	----
Antejardín	----
Condiciones especiales	----

ZH: Zona de Humedal (Humedal Lengua)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	Permitidos - Prohibidos
Residencial	
Vivienda	Prohibido
Hogares de acogida	Prohibido
Hospedaje	Prohibido
Equipamiento	
Científico	Prohibido
Comercio	Prohibido
Culto y Cultura	Prohibido
Deporte	Prohibido
Educación	Prohibido
Esparcimiento	Prohibido
Salud	Prohibido
Seguridad	Prohibido
Servicios	Prohibido
Social	Prohibido
Actividades Productivas	
Peligrosas	Prohibido
Insalubres o Contaminantes	Prohibido
Molestas	Prohibido
Inofensivas	Prohibido
Infraestructura	
Transporte	Prohibido
Sanitaria	Prohibido
Energética	Prohibido
Espacio Público	Permitido
Área Verde	Prohibido
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	50.000 m ²
Coeficiente de ocupación de suelo	----
Coeficiente de constructibilidad	----
Altura máxima de edificación	----
Sistema de agrupamiento	----
Altura máxima de la edificación continua	----
Profundidad de la edificación continua	----
Densidad bruta máxima	----
Antejardín	----
Condiciones especiales:	----

ZD: Zona de Dunas

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	Permitidos - Prohibidos
Residencial	
Vivienda	Prohibido
Hogares de acogida	Prohibido
Hospedaje	Prohibido
Equipamiento	
Científico	Prohibido
Comercio	Prohibido
Culto y Cultura	Prohibido
Deporte	Prohibido
Educación	Prohibido
Esparcimiento	Prohibido
Salud	Prohibido
Seguridad	Prohibido
Servicios	Prohibido
Social	Prohibido
Actividades Productivas	
Peligrosas	Prohibido
Insalubres o Contaminantes	Prohibido
Molestas	Prohibido
Inofensivas	Prohibido
Infraestructura	
Transporte	Prohibido
Sanitaria	Prohibido
Energética	Prohibido
Espacio Público	Permitido
Área Verde	Permitido
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	10.000 m ²
Coeficiente de ocupación de suelo	0,1
Coeficiente de constructibilidad	0,4
Altura máxima de edificación	7 m
Sistema de agrupamiento	Aislado
Altura máxima de la edificación continua	----
Profundidad de la edificación continua	----
Densidad bruta máxima	----
Antejardín	----
Condiciones especiales:	----

ZEC: Zona de equipamiento costero

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	Permitidos - Prohibidos
Residencial	
Vivienda	Prohibido
Hogares de acogida	Prohibido
Hospedaje	Prohibido
Equipamiento	
Científico	Permitido
Comercio	Permitido solo locales comerciales, restaurantes y fuentes de soda
Culto y Cultura	Prohibido
Deporte	Prohibido, excepto centros deportivos, clubes deportivos, piscinas, multicanchas, saunas, baños turcos y centros de hidroterapia
Educación	Prohibido
Esparcimiento	Prohibido
Salud	Prohibido
Seguridad	Prohibido
Servicios	Prohibido excepto servicios artesanales, centros de belleza, peluquerías
Social	Prohibido
Actividades Productivas	
Peligrosas	Prohibido
Insalubres o Contaminantes	Prohibido
Molestas	Prohibido
Inofensivas	Prohibido excepto bodegas para guardar embarcaciones
Infraestructura	
Transporte	Prohibido
Sanitaria	Prohibido excepto inofensiva y solo para solucionar demanda de usos permitidos en zona ZEC
Energética	Prohibido excepto inofensiva y solo para solucionar demanda de usos permitidos en zona ZEC
Espacio Público	Permitido
Área Verde	Permitido
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	5.000 m ²
Coefficiente de ocupación de suelo	0,2
Coefficiente de constructibilidad	0,4
Altura máxima de edificación	7 m
Sistema de agrupamiento	Aislado
Altura máxima de la edificación continua	----
Profundidad de la edificación continua	----
Densidad bruta máxima	----
Antejardín	No se exige

Condiciones especiales:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se prohíben los adosamientos para cualquier uso, destino o actividad. 2. Se deberá dar cumplimiento a la Ley 17.288 y al Plan de Manejo Santuario de la Naturaleza Península de Hualpén.
--------------------------------	--

c) PARQUES COMUNALES

Plazas y parques declarados de Utilidad Pública según artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones

Parque		Emplazamiento
1	Parque Laguna Price	Entre las vías Laguna Price y Borde laguna
2	Parque Rivera Norte	Entre límite con Santuario de la Naturaleza Península de Hualpén y Puente Juan Pablo II, en la extensión de la rivera norte del río Bío-Bío.
3	Parque Costanera Rivera Norte	Entre las vías Costanera Rivera Norte, Borderío, Padre Las Casas y Puente Juan Pablo II.
4	Parque El Triángulo	A lo largo de Acceso Norte Puente N°4 entre Las Golondrinas y Finlandia
5	Parque Potsdam	Entre las vías Potsdam, Avenida La Reconquista y Quirihue.
6	Parque Los Cisnes	Entre las vías Las Golondrinas y Parque Rivera Norte
7	Parque San Andrés	Entre Autopista Concepción Talcahuano y Avenida Alessandri

TÍTULO VI AREAS DE PROTECCION DE RECURSOS DE VALOR PATRIMONIAL CULTURAL



ARTÍCULO 13.- INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA


El inmueble de Conservación Histórica de Hualpén es el indicado en el plano PRCH-01 y corresponde a la "Mueblería La Francesa", ubicado en Avda. Colón número 8499.

El uso de suelo para este inmueble es: residencial, comercio, culto y cultura, educación, servicios y social, manteniendo el sistema de agrupamiento "aislado". El antejardín es de 3 m y la altura máxima permitida es de 8,5 m .

ARTÍCULO 14.- MONUMENTO HISTÓRICO

El Monumento Histórico de Hualpén es el indicado en el plano PRCH-01 y corresponde al denominado "Casas Patronales y Parque Fundo Hualpén". El presente artículo se aplica sólo a la casa patronal Museo de Hualpén. El uso de suelo para este inmueble es: equipamiento, clase culto y cultura, destino museo, manteniendo el sistema de agrupamiento "aislado".

FICHA DE VALORACIÓN INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA				ROL				
				3524-41				
1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE								
REGION	COMUNA	CALLE	NUMERO					
Bío Bío	Hualpén	Av. Colón	8499					
ID PLANO	DENOMINACIÓN DE INMUEBLE	AUTOR (arquitecto)						
ICH 06	Mueblería La Francesa	Diseño original del propietario, José Miguel Valenzuela						
2.- PLANO DE UBICACIÓN		3.- FOTO DEL INMUEBLE						
								
4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE								
4.1 VALOR URBANO								
Elemento Hito emplazado en una de las principales vías estructurantes.								
4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO								
Inmueble ecléctico de principios del siglo XX. Sistema constructivo de alta sismo resistencia.								
4.3 VALOR HISTÓRICO								
Es una de las primeras casonas construidas en la Comuna, cuando el sector era agrario.								
4.4 VALOR ECONÓMICO y SOCIAL								
Identificado por la comunidad como elemento emblemático de la comuna. Alta superficie construida y en buen estado de conservación.								
5.- EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)								
VALOR	ATRIBUTOS			PUNTOS	NIVEL DE INTERVENCIÓN (1-2)	INSERTO EN ZCH		
	A	B	C			SI	NO	X
URBANO	2	0	0	2	1	IDENTIFICACIÓN ZCH		
ARQUITECTÓNICO	1	2	1	4				
HISTÓRICO	1	1	—	2				
ECONÓM. y SOCIAL	2	1	2	5				
VALOR TOTAL				13				
6.- REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y FUENTES								
VALLETTE A.; REYES X.; MARTINEZ C.; <i>Hualpén Arquitectura Urbanismo y Paisaje</i> , Patrocinado el Consejo Nacional de la Cultura y de las Artes FONDART y la Ilustre Municipalidad de Hualpén, Hualpén 2006. 102 p. (p. 54)								

7.- INFORMACIÓN TÉCNICA													
7.1 DESTINO DEL INMUEBLE(*)			7.2 AÑO DE CONSTRUCCIÓN										
	ORIGINAL	ACTUAL	Ant. 1839	1840 1859	1860 1879	1880 1899	1900 1919	1920 1039	1940 1959	1960 1989	post 1990		
SS													
PP	Residencial	Residencial											
PS	Residencial	Residencial						c.1932					
7.3 CALIDAD JURIDICA			7.4 TENENCIA										
PUBLICO		PRIVADO	X	REGIMEN				FORMA					
OTROS				PROPIEDAD INDIVIDUAL				X	PROPIETARIO				X
Sucesión Valenzuela				PROPIEDAD COLECTIVA	COPROPIEDAD COMUNIDAD				ARRENDATARIO				
									OTROS				
7.5 AFECTACIÓN L ACTUAL													
Declarado de Utilidad Publica	Si	Antejardín		3,00 m	Otros	(Especificar)		Expropiación 10,30 m					
7.6 OBSERVACIONES													
El frente del predio se encuentra afecto a expropiación en 10,30 m de profundidad, lo que no alcanza al inmueble, solo a su cierre original													
(*) SS=Subsuelo; PP= Primer piso; PS= Pisos superiores													
8.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE													
8.1 TIPOLOGÍA DEL INMUEBLE				8.2 SIST. DE AGRUPAMIENTO				8.3 TIPO DE CUBIERTA					
MANZANA				AISLADO				X	HORIZONTAL				
ESQUINA				PAREADO					INCLINADA				X
ENTRE MEDIANEROS				X	CONTINUO					CURVA (otros)			
8.4 SUPERFICIES				8.5 ALTURA				8.6 ANTEJARDÍN					
TERRENO		EDIFICADA		Nº PISOS		METROS		METROS					
13.800m2		450		2 más altillo		8,50 m		13					
8.7 MATERIALIDAD DEL INMUEBLE													
ESTRUCTURA		Albañilería		TECHUMBRE		Madera							
8.8 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE													
Es reconocida como Mueblería la Francesa, la cual todavía funciona en el galpón alataño. La vivienda es de dos niveles más buhardilla. Destaca el resto del acceso mediante un pórtico balcón con arcos de medio punto.													
8.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN				8.10 GRADO DE ALTERACIÓN				8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN					
ELEMENTO		ENTORNO		SIN MODIFICACIÓN		X		VIVIENDA		X			
BUENO		X BUENO		X		POCO MODIFICADO		EQUIPAMIENTO		X			
REGULAR		REGULAR		MUY MODIFICADO				COMERCIO		X			
MALO		MALO		OTRO				OTRO					
8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO													
IMAGEN URBANA RELEVANTE POR				FORMA PARTE DE UN CONJUNTO				PRESENCIA ELEMENTOS PATRIMON.					
UBICACIÓN		X		SI				MONUMENTO HISTÓRICO		NO			
SINGULARIDAD		X		NO		X		INMUEBLE DE CONS. HIST.		NO			
9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES													
Es importante señalar que el municipio tiene interés en rehabilitar la casona como futuro centro cultural de la comuna. Se recomienda conservar íntegramente la vivienda e incorporar un nuevo volumen neutro que contenga las funciones que no sean posibles de incorporar en la casona. Actualmente el propietario es la sucesión Valenzuela, que han manifestado su interés en vender la propiedad, realizando el municipio ya contactos previos.													