



**SINTESIS DE LAS MODIFICACIONES AL ANTEPROYECTO DE
PLAN REGULADOR COMUNAL DE HUALPEN
QUE GENERAN NUEVAS AFECTACIONES Y/O GRAVAMENES DESCONOCIDAS
POR LA COMUNIDAD**

➤ **1) De las modificaciones al Anteproyecto de Plan Regulador Comunal :**

Las **observaciones** presentadas por la comunidad, acogidas por el Concejo Municipal, que **modifican el Anteproyecto de Plan Regulador Comunal, generando nuevas afectaciones y/o gravámenes desconocidos por la comunidad y que requieren consulta pública**, son las siguientes:

| Nº observación | Puntos | Providencia o E-mail | Tema |
|----------------|---------|----------------------|---|
| 09 | 2,4 y 5 | 6272 de 27.11.18 | -Usos de suelo Sector El Triángulo |
| 25 | 4A y 7 | 6354 de 29.11.18 | -Altura máxima de edificación en zonas ZAP-2 -Usos de suelo Sector El Triángulo |
| 19 | | 6364 de 29.11.18 | -Usos de suelo sobre cancha Villa Palito |
| 27 | 7 | 6360 de 29.11.18 | -Zona ZAV sobre Humedal Vasco de Gama |
| 28 | | 6352 de 29.11.18 | -Zona ZAV sobre Humedal Vasco de Gama |
| 34 | 2 y 9 | 6356 de 29.11.18 | -Acceso a lugares de interés público SNPH -Altura máxima de edificación en zona ZD |
| 45 | 4 | 6232 de 26.11.18 | -Usos de suelo Club Hípico |

Explicado de una manera sencilla, las modificaciones a la planimetría y ordenanza del Anteproyecto de Plan Regulador Comunal que requieren consulta pública, se pueden resumir en las **7 temáticas** que se señalan a continuación y se establece además la relación con la providencia y observación de la cual proceden:

1. Modificación de usos de suelo en sector El Triángulo:

Observación N°9, en sus puntos 2,4 y 5 (providencia 6272 de 27.11.18)

Observación N°25, en su punto 7 (providencia 6354 de 29.11.18)

2. Modificación de altura máxima de edificación de zonas de actividades productivas 2 (zona ZAP-2)

Observación N°25, en su punto 4A (providencia 6354 de 29.11.18)

3. Modificación de uso de suelo en Cancha Villa Palito (sector René Schneider)

Observación N°19, (providencia 6364 de 29.11.18)

4. Ampliación de zona de área verde (zona ZAV) sobre Humedal Vasco de Gama

Observación N°27 en su punto 7, (providencia 6360 de 29.11.18)

Observación N°28 (Luisa Valenzuela) (providencia 6352 de 29.11.18)

5. Acceso a lugares de interés público en Santuario de la Naturaleza

Observación N°34 en su punto 2, (providencia 6356 de 29.11.18)

6. Modificación de altura máxima de edificación en la zona de duna de Lengua (zona ZD)

Observación N°34 en su punto 9, (providencia 6356 de 29.11.18)

7. Modificación de usos de suelo en predio de Club Hípico de Concepción

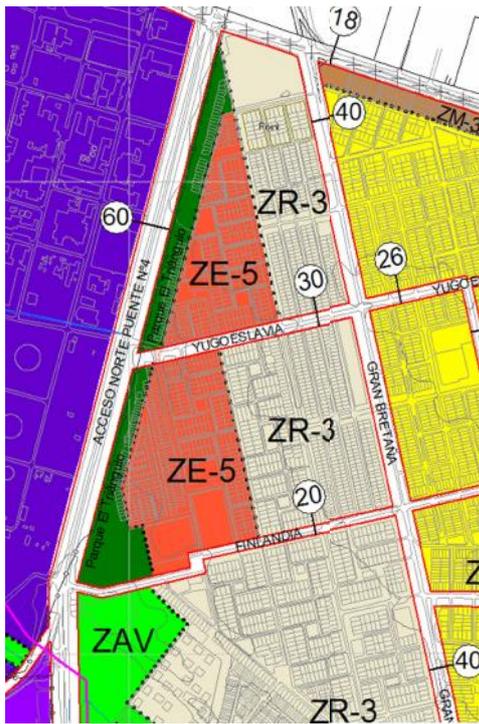
Observación N°45 en su punto 4, (providencia 6232 de 26.11.18)

➤ **2) Descripción de cada una de las modificaciones que generan nuevas afectaciones y/o gravámenes:**

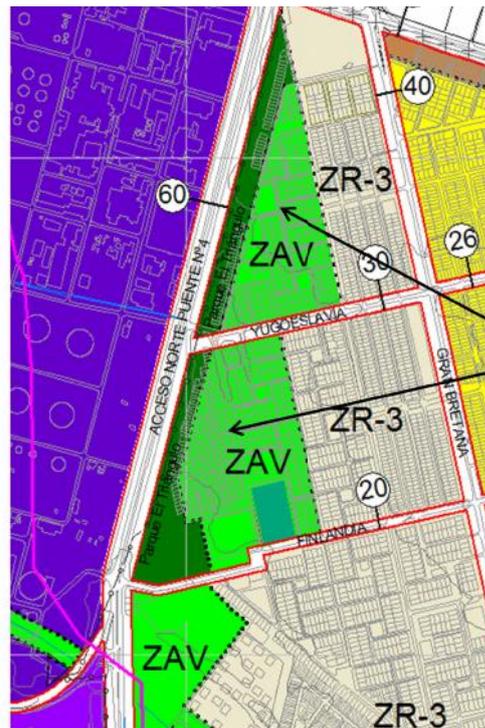
1. Modificación de usos de suelo en sector El triángulo:

Observación N°9, en sus puntos 2,4 y 5 (providencia 6272 de 27.11.18)

Observación N°25, en su punto 7 (providencia 6354 de 29.11.18)



ANTEPROYECTO PRCH



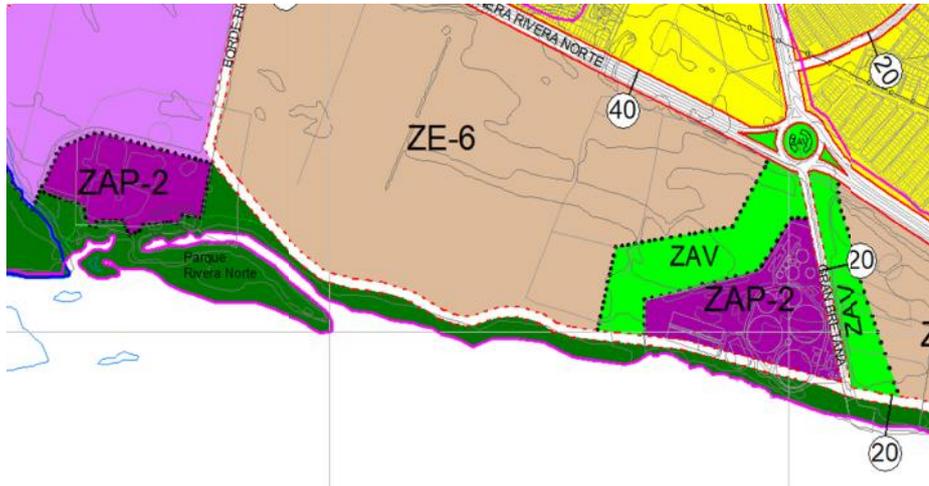
MODIFICACION: Se reemplaza zona ZE-5 por ZAV

En el anteproyecto de PRCH se propone una zona de equipamiento 5 (ZE-5) en los territorios ocupados por las poblaciones El Triángulo, Nueva El Triángulo y Villa el Triángulo y sectores aledaños, donde se proponen los usos de suelo equipamiento de clases científico, comercio, esparcimiento, seguridad, servicios y social, además de actividades productivas inofensivas e infraestructura de transporte; área verde y espacio público.

La observación acogida por el Concejo Municipal solicita que **la zona ZE-5 se replantee como una zona de área verde (ZAV)** en que se permitan como usos de suelo solamente: **espacio público y área verde**, lo cual modifica la planimetría y establece una restricción respecto de lo que se propuso inicialmente.

2. Modificación de altura máxima de edificación de zonas de actividades productivas 2 (ZAP-2)

Observación N°25, en su punto 4A (providencia 6354 de 29.11.18)



ANTEPROYECTO PRCH

MODIFICACION:

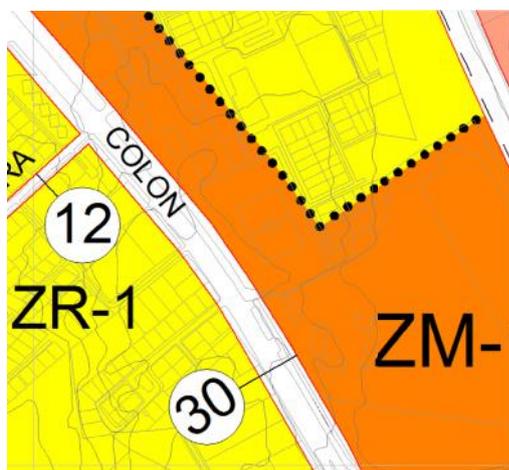
ALTURA MAXIMA DE
EDIFICACION:
LIBRE

ALTURA MAXIMA DE
EDIFICACION:
80 MTS

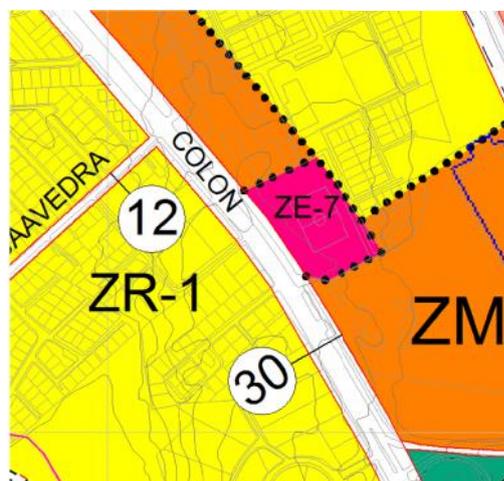
En el anteproyecto de PRCH las zonas de actividades productivas 2 (ZAP-2) correspondientes a bocatoma Enap y Planta de tratamiento de aguas servidas de Essbio tienen altura máxima de edificación libre. La observación acogida por el Concejo Municipal pide **limitar la altura máxima de edificación a 80 m**, lo cual modifica la ordenanza local y establece una restricción respecto de lo que se propuso inicialmente.

3. Modificación de uso de suelo en Cancha Villa Palito (sector René Schneider)

Observación N°19, (providencia 6364 de 29.11.18)



ANTEPROYECTO PRCH



MODIFICACION:

- 1.-Se reemplaza sobre la cancha ZM-1 por ZE-7
- 2.-Se establecen como destinos solo: equipamiento clase deporte, área verde; y espacio público (este último no se puede prohibir)

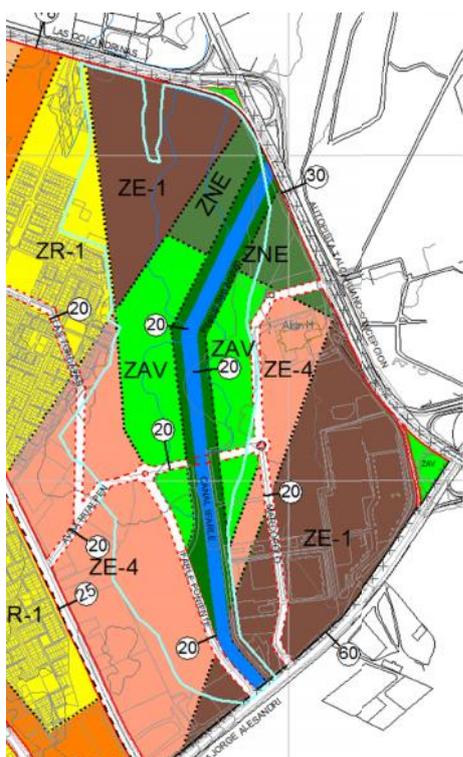
En el anteproyecto de PRCH, la cancha del sector René Schneider (villa Palito) utilizada por la gente del sector y por el Club Deportivo Indio Halcón se propone como una zona mixta (ZM-1) que permite los usos de suelo residencial; los equipamientos de las clases científico, comercio, culto cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud, seguridad, servicios y social; infraestructura de transporte; espacio público y área verde.

La observación acogida por el Concejo Municipal **pide que la cancha del sector " René Schneider" se establezca como un espacio exclusivo para las prácticas deportivas**, lo cual implica establecer sobre la cancha **una zona de equipamiento 7 (ZE-7)** donde solo se permiten los usos de suelo equipamiento deportivo, área verde y espacio público (este último no se puede prohibir), lo cual modifica la planimetría y la ordenanza local, estableciendo una restricción respecto de lo que se propuso inicialmente.

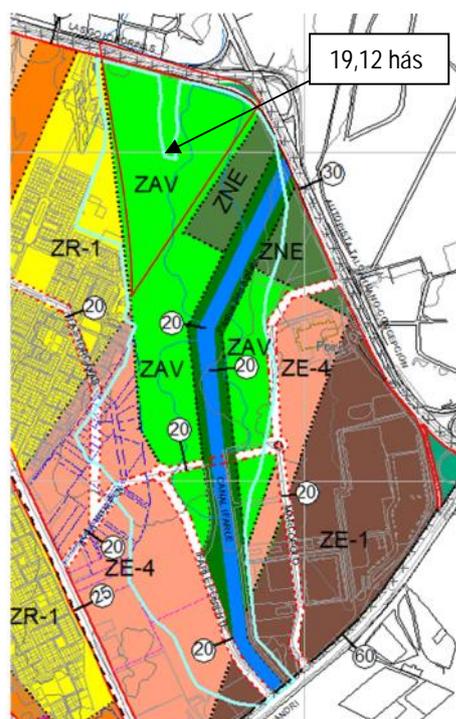
4. Ampliación de zona de área verde (ZAV) sobre Humedal Vasco de Gama

Observación N°27 en su punto 7, (providencia 6360 de 29.11.18)

Observación N°28 (Luisa Valenzuela) (providencia 6352 de 29.11.18)



ANTEPROYECTO PRCH



MODIFICACION:

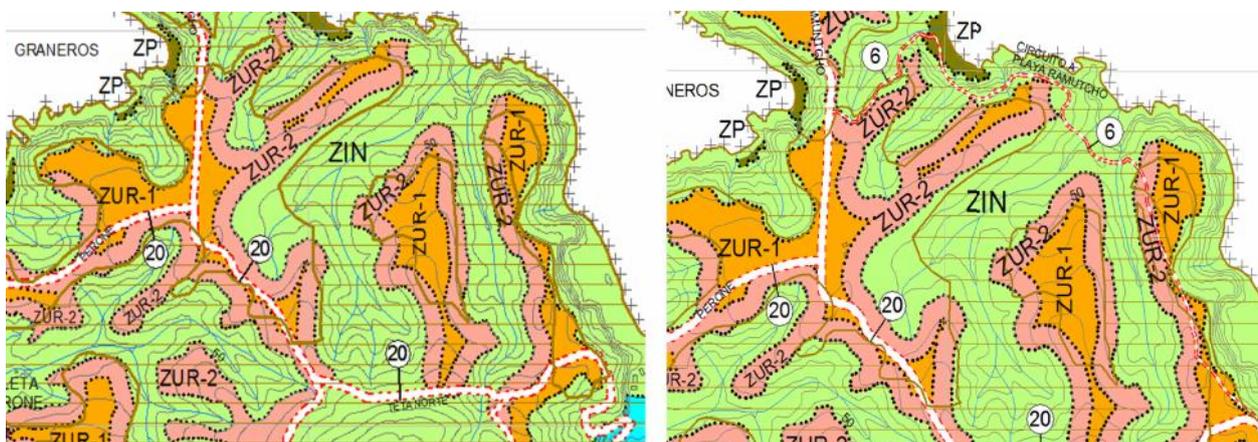
- 1.-Se amplia la zona ZAV sobre el sector del lote ZE-1 (sector autopista)

En el anteproyecto de PRCH la protección del humedal Vasco de Gama se establece con un parque comunal con declaratoria de utilidad pública (artículo 59ª de la LGUC) en el centro del humedal y zonas de área verde (ZAV) debajo de la "zona b" del cono de aproximación del aeródromo Carriel Sur.

Las observaciones acogidas por el Concejo Municipal **piden que las zonas aledañas que se proponen como equipamiento también se establezcan como zonas de área verde**, de tal manera que en función del análisis técnico realizado se **amplía la zona de área verde (ZAV) hacia el lote 6 situado en el extremo norponiente del humedal Vasco de Gama** donde inicialmente se estableció una zona de equipamiento (ZE-6), lo cual modifica la planimetría y establece una restricción respecto de lo que se propuso inicialmente

5. Acceso a lugares de interés público en Santuario de la Naturaleza

Observación N°34 en su punto 2, (providencia 6356 de 29.11.18)



ANTEPROYECTO PRCH

MODIFICACION:

Se incorpora un pasaje (peatonal) en pendiente elevada de 6 m de ancho para llegar a playa Ramuntcho desde camino a Ramuntcho

En el anteproyecto no se propone acceso público a las "playas" y otros lugares de interés público en el Santuario.

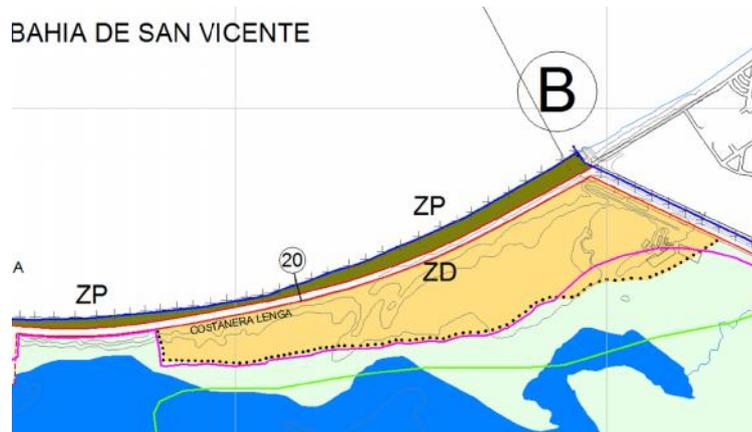
La observación pide generar acceso a las playas y a los lugares de interés público del Santuario.

El Concejo Municipal **acogió establecer un sendero peatonal que permita el acceso a la playa Ramuntcho, que desde la legalidad vigente se resuelve como un pasaje en pendiente elevada de 6 m. de ancho de circulación peatonal exclusiva**, lo cual modifica la planimetría incorporando un gravamen nuevo desconocido por la comunidad.

Asesoría Urbana comprometió ante el Concejo realizar las gestiones para hacer un estudio con participación ciudadana que permita reconocer y establecer una red de senderos, adoptando las debidas restricciones para evitar la destrucción de los lugares aludidos

6. Modificación de la altura máxima de edificación en la zona de duna de Lengua (ZD)

Observación N°34 en su punto 9, (providencia 6356 de 29.11.18)



ANTEPROYECTO PRCH

ALTURA MAXIMA DE
EDIFICACION:
7,0 MTS

MODIFICACION:

ALTURA MAXIMA DE
EDIFICACION:
3,5 MTS

En el anteproyecto el sector de la duna de Lengua (ZD) en el Santuario de la Naturaleza Península de Hualpén propone una altura máxima de edificación de 7,0 m. de altura.

La observación acogida por el Concejo Municipal **pide bajar la altura a 3,5 m**, lo cual modifica la ordenanza local y establece una restricción respecto de lo que se propuso inicialmente.

7. Modificación de usos de suelo en predio de Club Hípico de Concepción

Observación N°45 en su punto 4, (providencia 6232 de 26.11.18)



ANTEPROYECTO PRCH

Zona Mixta:

1residencial hospedaje y

2 equipamientos

3 áreas verde

4 espacio publico

MODIFICACION:

1.-Se eliminan las proyecciones de Grecia y La Reconquista

2.-Se establecen como destinos solo: equipamiento clase deporte; área verde y espacio público (este último no se puede prohibir)

En el anteproyecto el predio del Club Hípico de Concepción se propone como una zona mixta 2 (ZM-2) en que se permite el uso residencial hospedajes; los equipamientos de las clases científico, comercio, culto cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud, seguridad, servicios y social; infraestructura de transporte; área verde y espacio público.

La observación acogida por el Concejo Municipal, **pide mantener la actividad hípica**, por lo que se replantea la zona como **una zona de equipamiento 7 (ZE-7)** en que se permiten solo los usos de suelo de equipamiento clase deporte, área verde y espacio público (éste último no se puede prohibir) lo cual modifica la planimetría y la ordenanza local, estableciendo una restricción respecto de lo que se propuso inicialmente

Consecuentemente el Concejo Municipal acogió eliminar las declaratorias de utilidad pública de las proyecciones de Grecia y La Reconquista