



## ENMIENDA N°1 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE HUALPEN

TEMA	ARTICULOS ORDENANZA LOCAL PLAN REGULADOR COMUNAL
1. Incremento y disminución de dotación de estacionamientos	Modifica Artículo 6
2. Disminución de Antejardín de zona ZE-3	Modifica Artículo 12
3. Cuerpos salientes de la línea de edificación sobre los antejardines	Modifica Artículo 11
4. Cuerpos salientes de la línea oficial	Agrega Artículo 14
5. Fijar altura de cierros en su frente hacia espacios públicos	Agrega Artículo 15

**1. Incremento y disminución de dotación de estacionamientos  
(Modifica Artículo 6-Ordenanza Local)**



Tema	Fuente reglamentaria Artículo 2.1.13/OGUC	Justificación
<p><b>Incremento y disminución de dotación de estacionamientos</b></p>	<p>i) Incrementar o disminuir la dotación de estacionamientos</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La revisión de proyectos en la Dirección de Obras Municipales, ha detectado en la dotación de estacionamientos del PRC de Hualpén, en algunos usos y destinos, <b>una cantidad muy exigente y en otros una cantidad muy disminuida.</b></li> <li>• En el primer caso la alta exigencia de estacionamientos determina disminuir en exceso las superficies edificadas</li> <li>• En el segundo caso, se arriesga que la demanda de estacionamientos se resuelva en el espacio público, atentando contra el uso público de dicha área.</li> <li>• Los usos y destinos cuya cantidad de estacionamientos se propone disminuir son: <b>residencial (hospedaje); equipamiento clase comercio (mercados, supermercados, grandes tiendas, locales comerciales, estaciones y centros de servicio automotor, restaurantes, fuentes de soda, bares); equipamiento clase culto cultura (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); equipamiento clase esparcimiento (salones de juegos); equipamiento clase seguridad y equipamiento clase social</b></li> <li>• Los usos y destinos cuya cantidad de estacionamientos se propone aumentar son: <b>equipamiento clase culto cultura (centros de culto)</b></li> </ul>

USOS	DESTINOS	AUTOMOVILES		BICICLETAS	
		ACTUAL	PROPUESTA	ACTUAL	PROPUESTA
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 cada 100 m2 construidos	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	1 por cada 2 habitaciones, con un mínimo de 2. No se exige para residenciales	1 por cada 2 estacionamientos de autos, en edificios con carga de ocupación mayor o igual a 50 personas	--
Equipamiento Científico	Centros científicos, centros tecnológicos	1 cada 100 m2	1 cada 100 m2 construidos	1 por cada 2 estacionamientos de autos, en edificios con carga de ocupación mayor o igual a 50 personas	--
Equipamiento Comercio	Mercados, supermercados, grandes tiendas, locales comerciales, estaciones y centros de servicio automotor	1 cada 40 m2 para edificios hasta 2000m2 construidos 1 cada 5 m2 para edificios sobre 2000 m2 construidos	1 cada 50 m2 para edificios hasta 2000m2 construidos 1 cada 60 m2 para edificios sobre 2000 m2 construidos	1 por cada 2 estacionamientos de autos, en edificios con carga de ocupación mayor o igual a 50 personas	--
	discotecas	1 cada 10 m2	1 cada 10 m2 construidos	1 por cada 2 estacionamientos de autos, en edificios con carga de ocupación mayor o igual a 50 personas	--
	Restaurantes, fuentes de soda, bares	1 cada 5 m2	1 cada 10 m2 construidos	1 por cada 2 estacionamientos de autos, en edificios con carga de ocupación mayor o igual a 50 personas	--

USOS	DESTINOS	AUTOMOVILES		BICICLETAS	
		ACTUAL	PROPUESTA	ACTUAL	PROPUESTA
Equipamiento culto y cultura	Centros de culto	1 cada 40 m2	1 cada 20 m2 <b>construidos</b>	1 por cada 2 estacionamientos de autos, en edificios con carga de ocupación mayor o igual a 50 personas	--
	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	1 cada 50 m2 <b>construidos</b>	1 por cada 2 estacionamientos de autos, en edificios con carga de ocupación mayor o igual a 50 personas	--
Equipamiento Deporte	estadios	1 cada 150 m2 <b>construidos</b> , de superficie de graderías	--	1 por cada 2 estacionamientos de autos, en edificios con carga de ocupación mayor o igual a 50 personas	--
	gimnasios	1 cada 80 m2 <b>construidos</b> de práctica de superficie deportiva	--	1 por cada 2 estacionamientos de autos, en edificios con carga de ocupación mayor o igual a 50 personas	--
	Resto de edificios destinados al deporte o actividad física	1 cada 80 m2 <b>construidos</b> de práctica de superficie deportiva	--	1 por cada 2 estacionamientos de autos, en edificios con carga de ocupación mayor o igual a 50 personas	--

USOS	DESTINOS	AUTOMOVILES		BICICLETAS	
		ACTUAL	PROPUESTA	ACTUAL	PROPUESTA
Equipamiento Educación	Prebásica, básica, media, especial	1 cada 1 aula	--	1 por cada 2 estacionamientos de autos, en edificios con carga de ocupación mayor o igual a 50 personas	--
	Educación superior	4 cada 1 aula	--	1 por cada 2 estacionamientos de autos, en edificios con carga de ocupación mayor o igual a 50 personas	--
Equipamiento Esparcimiento	Parque de entreteniciones	1 cada 200 m2	1 cada 200 m2 <b>construidos</b>	1 por cada 2 estacionamientos de autos, en edificios con carga de ocupación mayor o igual a 50 personas	--
	salones de juegos	2 cada 60 m2	1 cada 50 m2 <b>construidos</b>	1 por cada 2 estacionamientos de autos, en edificios con carga de ocupación mayor o igual a 50 personas	--
Equipamiento Salud	Establecimientos de salud pública (servicios de urgencia, centros de salud, consultorios generales)	1 cada 30 m2 <b>construidos</b>	--	1 por cada 2 estacionamientos de autos, en edificios con carga de ocupación mayor o igual a 50 personas	-
	Establecimientos de salud privada (clínicas, centros de rehabilitación)	1 cada 15 m2 <b>construidos</b>	--	1 por cada 2 estacionamientos de autos, en edificios con carga de ocupación mayor o igual a 50 personas	--

USOS	DESTINOS	AUTOMOVILES		BICICLETAS	
		ACTUAL	PROPUESTA	ACTUAL	PROPUESTA
Equipamiento seguridad	Unidades policiales, cuarteles de bomberos	1 cada 30 m2 construidos	1 cada 50 m2 construidos	1 por cada 2 estacionamientos de autos, en edificios con carga de ocupación mayor o igual a 50 personas	--
Equipamiento servicios	Oficinas, centros médicos y dentales, servicios artesanales	1 cada 30 m2 construidos	--	1 por cada 2 estacionamientos de autos, en edificios con carga de ocupación mayor o igual a 50 personas	--
	Servicios públicos	1 cada 10 m2 construidos	--	1 por cada 2 estacionamientos de autos, en edificios con carga de ocupación mayor o igual a 50 personas	--
Equipamiento social	Sedes de juntas de vecinos, centros de madres, clubes sociales, locales comunitarios	1 cada 40 m2 construidos	1 cada 100 m2 construidos	1 por cada 2 estacionamientos de autos, en edificios con carga de ocupación mayor o igual a 50 personas	--
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	--

**2. Disminución de Antejardín de zona ZE-3  
(Modifica Artículo 12-Ordenanza Local)**



Tema	Fuente reglamentaria Artículo 2.1.13/OGUC	Justificación
<p><b>Disminución de Antejardín de zona ZE-3</b></p>	<p><b>d) Disminuir hasta en un 100% los antejardines.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El Cuerpo de Bomberos de Hualpén necesita realizar un proyecto y el antejardín actual de la zona ZE-3 de 5m. imposibilita el desarrollo del proyecto, situación por la cual se propone disminuirlo a 3m.</li> <li>• El PRC tiene dos sectores zonificados como ZE-3: uno de ellos entre “Las Golondrinas, Finlandia y Suiza” y el otro entre “Patria Vieja, Avenida La Reconquista, Toscana, Patria Nueva y Sicilia”, por lo tanto en ambos sectores el antejardín debe disminuirse.</li> <li>• La disminución del antejardín no afecta las demás condiciones urbanísticas de la zona ZE-3</li> </ul>

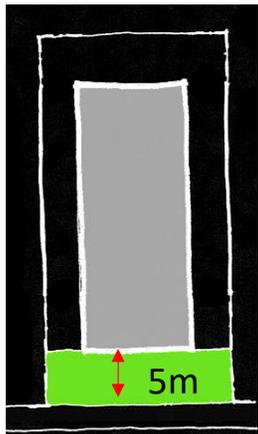
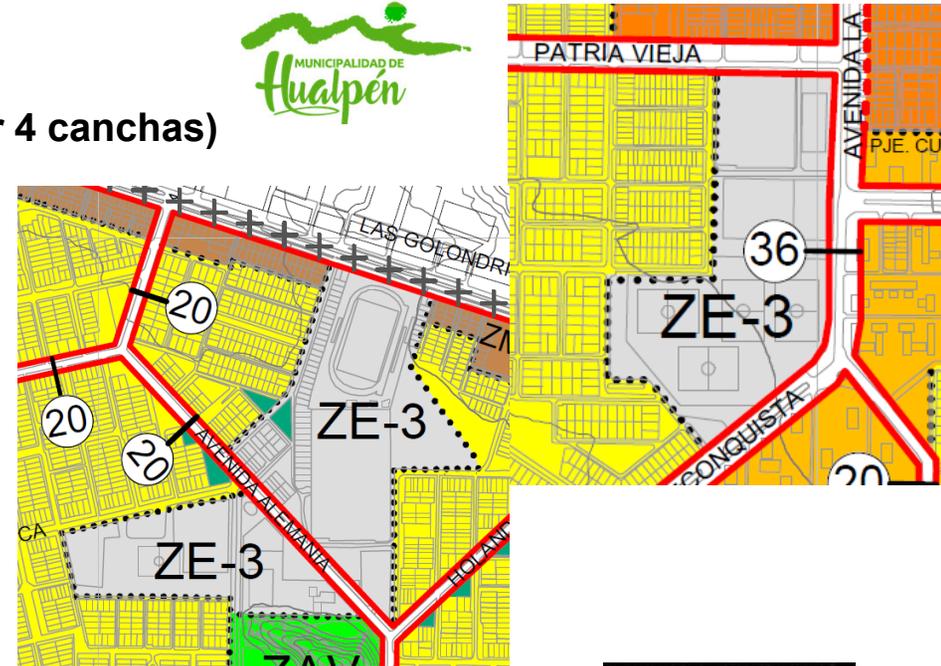
## ANTEJARDIN DE ZONA ZE-3

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



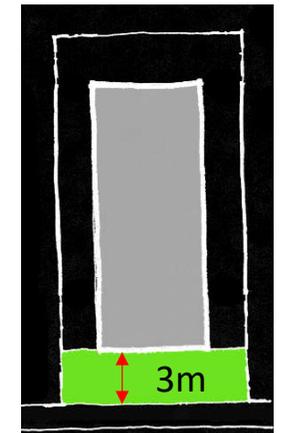
#### ACTUAL

CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	1.000 m <sup>2</sup>
Coefficiente de ocupación de suelo	0,8 (* Para Espacio Público y Área Verde, según artículo 2.1.30. y 2.1.31. de la OGUC. respectivamente)
Coefficiente de constructibilidad	5
Altura máxima de edificación	Libre
Sistema de agrupamiento	Aislado
Altura máxima de la edificación continua	----
Profundidad máxima de la edificación continua	----
Densidad bruta máxima	----
<b>Antejardín</b>	<b>5 m</b>
Condiciones especiales	----



#### PROPUESTA

CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	1.000 m <sup>2</sup>
Coefficiente de ocupación de suelo	0,8 (* Para Espacio Público y Área Verde, según artículo 2.1.30. y 2.1.31. de la OGUC. respectivamente)
Coefficiente de constructibilidad	5
Altura máxima de edificación	Libre
Sistema de agrupamiento	Aislado
Altura máxima de la edificación continua	----
Profundidad máxima de la edificación continua	----
Densidad bruta máxima	----
<b>Antejardín</b>	<b>3 m</b>
Condiciones especiales	----



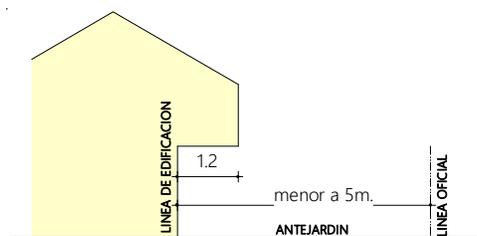
**3.- Cuerpos Salientes de la línea de edificación sobre los antejardines  
(Modifica Artículo 11-Ordenanza Local)**



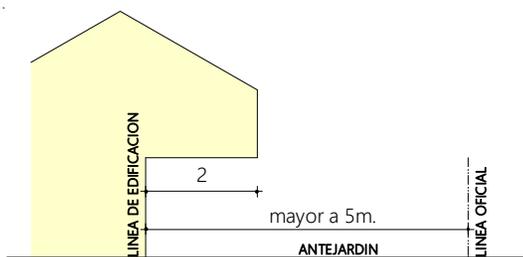
Tema	Fuente reglamentaria Artículo 2.1.13/OGUC	Justificación
<p><b>Cuerpos salientes de la línea de edificación</b></p>	<p>j) Fijar disposiciones relativas a cuerpos salientes de conformidad a lo establecido en el numeral 2 del artículo 2.7.1. de esta Ordenanza y disposiciones sobre los cuerpos salientes de la línea de edificación sobre los antejardines</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El PRC propone para las diferentes zonas que lo componen diferentes anchos entre líneas de edificación y líneas oficiales (antejardines), situación que llevo a determinar en el artículo 11 de la Ordenanza local dos posibilidades para los cuerpos salientes de la línea de edificación             <ul style="list-style-type: none"> <li>a) hasta 1,2m en antejardines de menos de 5m</li> <li>b) hasta 2,0m en antejardines de más de 5m</li> </ul> </li> <li>• Sin embargo el citado artículo 11 de la Ordenanza Local del PRC no permite que los proyectos generen cuerpos salientes de más de 1,2m en antejardines de menos de 5m</li> <li>• <b>Por dicha razón se propone establecer una única medida de 2m para todos los antejardines, que permita una mayor libertad al desarrollo de los proyectos, sin perjuicio del cumplimiento de las demás condiciones urbanísticas.</b></li> </ul>

## ACTUAL

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

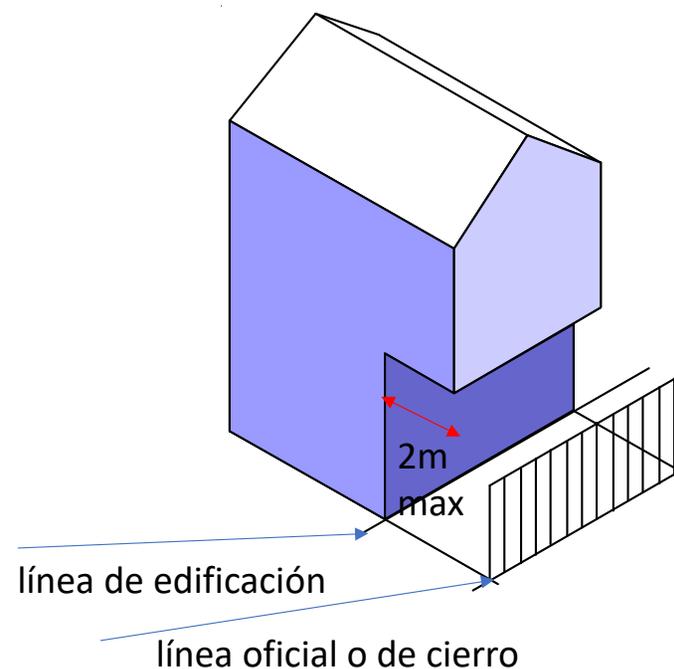


b) Se autorizan cuerpos salientes hasta 2,0 metros de la línea de edificación sobre antejardines de 5 metros y más, siempre que sean volados y que no generen superficie construida bajo ellos.



## MODIFICADO

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



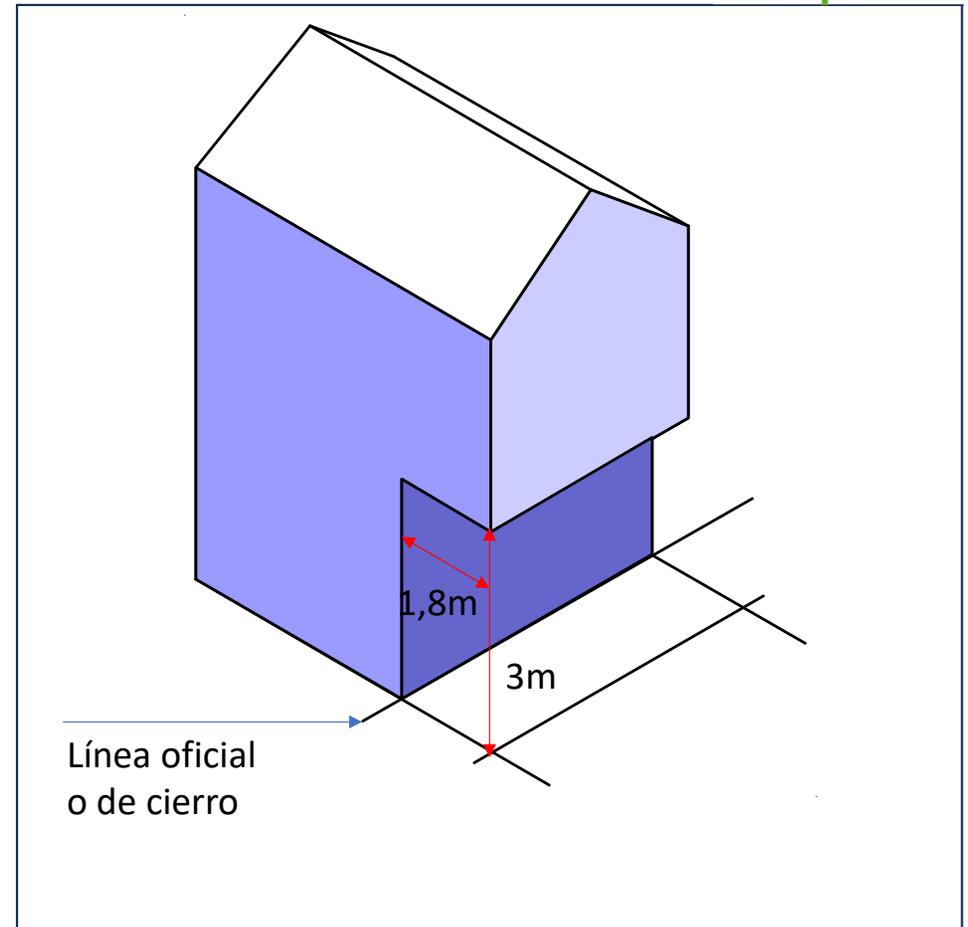
**4.- Cuerpos Salientes de la línea de la línea oficial  
(Agrega Artículo 14-Título VII: Otras condiciones de Edificación)**



Tema	Fuente reglamentaria Artículo 2.1.13/OGUC	Justificación
<p><b>Cuerpos salientes de la línea oficial</b></p>	<p>j) Fijar disposiciones relativas a cuerpos salientes de conformidad a lo establecido en el numeral 2 del artículo 2.7.1. de esta Ordenanza <b>(cuerpos salientes de la línea oficial)</b> y disposiciones sobre los cuerpos salientes de la línea de edificación sobre los antejardines</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El numeral 2 del artículo 2.7.1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establece que: “el Plan Regulador Comunal o Seccional podrá permitir que a partir de la altura de los 3 m existan cuerpos salientes de la línea oficial hasta un ancho de 1,80 m”.</li> <li>• El PRC vigente no establece condiciones respecto de los cuerpos salientes sobre la línea oficial.</li> <li>• Considerando que en algunos sectores establecidos por el PRC de Hualpén es posible generar cuerpos salientes sobre la línea oficial sin perjuicio del cumplimiento de las demás normas urbanísticas, es que se propone permitirlos en un ancho de hasta 1,80m</li> </ul>

## ARTICULO 14 Cuerpos salientes sobre el plano vertical de la línea oficial

Se permiten a partir de la altura de 3 m, medidos desde el nivel de la acera, cuerpos salientes de la línea oficial hasta un ancho de 1,80 m, de conformidad a lo establecido en el numeral 2 del artículo 2.7.1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.





**5.- Cierros en su frente hacia espacios públicos  
(Agrega ARTICULO 15-Título VII: Cierros en su frente hacia espacios públicos)**

<b>Tema</b>	<b>Fuente reglamentaria Artículo 2.1.13/OGUC</b>	<b>Justificación</b>
<b>Fijar altura de cierros que enfrentan espacios públicos</b>	<b>e) Fijar alturas de cierro en su frente hacia espacios públicos o disminuirlas hasta en un 50%.</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• En el PRC de Hualpén la altura máxima de los cierros que enfrentan espacios públicos no está normada</li><li>• Al no estar regulada dicha altura, el espacio público puede quedar configurado por alturas desmedidas de cierros en las líneas oficiales de los predios.</li><li>• Lo anterior determina la necesidad de establecer una altura máxima, que se propone de 2m desde el nivel de la acera.</li></ul>

## ARTICULO 15 Cierros hacia los espacios públicos

Se permite que los cierros hacia el espacio público tengan una altura máxima de 2m medidos desde el nivel de la acera.

