



DECRETO ALCALDICIO N° 00504

PUCHUNCAVÍ, 22 ABR. 2022

ESTA ALCALDÍA DECRETÓ HOY LO QUE SIGUE:

VISTO Y TENIENDO PRESENTE: El Plan Regulador de la Comuna de Puchuncaví, aprobado mediante decreto alcaldicio N° 1575 de fecha 05.09.2009; La iniciativa y la necesidad de efectuar correcciones a dicho instrumento, específicamente en la localidad de Horcón, para los lotes identificados como Lote 13 (rol de avalúo 2790-013) y parte del Lote 19a (rol de avalúo 2790-019) que conforman el proyecto de vivienda social Santa Ana I; El Acuerdo de Concejo Municipal, Sesión Ordinaria N° 12 de fecha 14.01.2022, que aprueba el inicio del proceso de "Enmienda al Plan Regulador Comuna de Puchuncaví, localidad de Horcón", para los lotes identificados como Lote 13 (rol de avalúo 2790-013) y parte del Lote 19a (rol de avalúo 2790-019) que conforman el proyecto de vivienda social Santa Ana I; Lo anterior de conformidad a lo establecido en los artículos 2.1.13 y 2.1.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones"; las audiencias públicas efectuadas con fecha 07.02.2022 y 21.03.2022; Sesión Ordinaria N° 02 de fecha 10.03.2022, certifica que el Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil, por la unanimidad de sus miembros presentes aprueban favorablemente el proceso de "Enmienda al Plan Regulador Comuna de Puchuncaví, localidad de Horcón"; El Acuerdo de Concejo Municipal, Sesión Ordinaria N° 28 de fecha 06.04.2022, que aprueba el proyecto de "Enmienda al Plan Regulador Comuna de Puchuncaví, localidad de Horcón"; Artículo N° 77 de la ley 18.883. que indica que asume por el solo ministerio de la ley el cargo de Alcalde Subrogante, el Sr. Administrador Municipal, por encontrarse el Alcalde Titular, en comisión de servicio; Sentencia de Proclamación del Tribunal Electoral V Región de Valparaíso, de fecha 28.06.2021 que ratifica la elección del Señor Alcalde; Resolución N° 06 de 2019 de Contraloría General de la República; y en ejercicio de las facultades que me confiere la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades de la República en vigencia.

DECRETO

- 1.- **APRÚEBESE PROYECTO "ENMIENDA AL PLAN REGULADOR, LOCALIDAD DE HORCÓN, COMUNA DE PUCHUNCAVÍ**, desarrollado y gestionado por la Municipalidad de Puchuncaví a través de la Secretaria Comunal de Planificación, comprendiendo la localidad urbana de Horcón y modificando una fracción de zona Z4 a Z4a, de los terrenos en que se emplazará el proyecto de viviendas sociales Comité Santa Ana I, aumentando en un 30% su ocupación de suelo.
- 2.- **PUBLÍQUESE**, en el Diario Oficial de la República de Chile el presente decreto alcaldicio y la ordenanza local de proyecto "ENMIENDA AL PLAN REGULADOR, LOCALIDAD DE HORCÓN, COMUNA DE PUCHUNCAVÍ".
- 3.- **ADJÚNTESE**, la presente modificación del plano PRCP N° 3, la ordenanza local y la memoria explicativa de la presente enmienda, al plan regulador comunal de Puchuncaví aprobado mediante decreto alcaldicio N° 1576 de fecha 28.08.2009.



JUAN CARLOS GONZÁLEZ ROMO
SECRETARIO MUNICIPAL



MAURICIO AHLERS NARVÁEZ
ALCALDE (S)

DISTRIBUCIÓN:

- 1.- Alcaldía
 - 2.- Secplan
 - 3.- Dom
- MMU/PCO/ERP/SRS/avd





MUNICIPALIDAD DE PUCHUNCAVÍ
S E C P L A N

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUCHUNCAVÍ
LOCALIDAD DE HORCÓN**

**MEMORIA ENMIENDA PLAN REGULADOR COMUNA DE
PUCHUNCAVÍ, LOCALIDAD DE HORCÓN**

**I. MUNICIPALIDAD DE PUCHUNCAVÍ
SECRETARÍA DE PLANIFICACIÓN COMUNAL**

2022

Avda. Bernardo O'Higgins N° 70 , Puchuncavi – Teléfono (032) 2139656

SECPLAN
SECRETARÍA COMUNAL DE PLANIFICACIÓN





ASPECTOS GENERALES

La presente Memoria Explicativa suministra la información requerida por la Ley General de Urbanismo y Construcciones en relación con informaciones y con la explicación de objetivos, propósitos y normas que conforman el conjunto de definiciones y determinaciones a través de los cuales se ha definido la presente Enmienda al Plan Regulador Comunal de Puchuncaví, Localidad de Horcón. El Plan Regulador de la Comuna de Puchuncaví orientará, regulará y gestionará el desarrollo comunal para un horizonte estimado de 10 años, y que han sido tomados en consenso con la Municipalidad y la comunidad organizada (a través de los talleres participativos). El expediente del Plan Regulador, de acuerdo al artículo 42 de la Ley General de Urbanismo y Construcción (DS N° 458/76 MINVU), está constituido por cuatro documentos que para el efecto de su aprobación, conforman un solo cuerpo legal, estos son:

- Memoria Explicativa
- Ordenanza Local
- Planos

De conformidad a lo establecido en la Ley 19.300, en especial en las modificaciones introducidas a dicho cuerpo legal por la Ley 20.417 respecto a que en la actualidad los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT) la propuesta de enmienda no corresponde a una modificación sustancial conforme se define en la letra d) del Artículo 29 del Decreto N°32, 17 de agosto del 2015 que aprueba el Reglamento de la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), toda vez que se enmarca dentro de los parámetros permitidos en la letra a del artículo 2.1.13 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (O.G.U.C).

En base a los márgenes establecido en el artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en el artículo 2.1.13 de su Ordenanza General, la propuesta de Enmienda al Plan Regulador Comunal de Puchuncaví, busca fundamentalmente incrementar en un 20% la densidad de una manzana de la localidad Horcón, emplazada en la Zona Z4 del Plan Regulador Comunal actualmente vigente, cuyos indicador urbanístico requiere ser incrementado para permitir el futuro emplazamiento de un proyecto de viviendas sociales en la localidad.

ASPECTOS ESPECÍFICOS; PROYECTO VIVIENDA SOCIAL HÓRCÓN, SANTA ANA.

Durante el proceso de recabar antecedentes para el desarrollo del proyecto DS 49, del proyecto Vivienda Social SANTA ANA I Y SANTA ANA II, de la localidad de Horcón, Comuna de Puchuncaví, se toma conocimiento de la existencia de la Resolución N°035 / 2005 de fecha 26 mayo 2005, de la Dirección de Obras Municipales de Puchuncaví, donde se aprueba una subdivisión con fusión simultánea que establece que la vía denominada "Camino del Alba", definida por el PRC pasa a ser incorporada al BNUP, al igual que la proyección de Calle Albatros (en este caso garantizada), lo cual divide el terreno matriz, resultando necesaria la asignación de roles independientes por cada paño resultante, lo que implicará la consecuente generación de 2 grupos distintos con tramitación diferenciada de permisos e ingresos a SERVIU por cada iniciativa.

NORMAS URBANISTICAS, USOS DE SUELO SEGÚN PLAN REGULADOR COMUNAL 2009 VIGENTE

Según lo establece el Instrumento de Planificación Territorial vigente, los terrenos donde se emplaza el proyecto en cuestión, se encuentran en dos zonas diferenciadas con condiciones de uso de suelo distintas, donde independiente de las facultades que entrega el Título VI de la OGUC, la condicionante de la Densidad Máxima establecida, condiciona de manera significativa las cabidas posibles de implementar en cada proyecto.

Cálculo de Cabida PRC Vigente.

Proyecto	Terreno	Superficie Neta	Superficie Bruta	Zonificación PRC	Densidad	Cabida Máxima
Comité Santa Ana I	Lote 13	5.030 m2.	5.145	Zona Mixta Z4	50 hab/há	6 viviendas



	Lote 19a	8.120,71 m2.	9.974,01	Zona Mixta Z4	50 hab/há	12 viviendas
		1.718,24 m2	2.147,14	Zona Mixta Z3	200 hab/há	11 viviendas
Comité Santa Ana II	Lote 19b	14.317,13 m2.	16.118,53	Zona Mixta Z3	200 hab/há	81 viviendas

Cálculo de Cabida aplicando el Art. 6.1.8 de la O.G.U.C.

Proyecto	Terreno	Superficie Neta	Superficie Bruta	Zonificación PRC	Densidad (*)	Cabida Máxima
Comité Santa Ana I	Lote 13	5.030 m2.	5.145	Zona Mixta Z4	62,5 hab/há	8 viviendas
	Lote 19a	8.120,71 m2.	9.974,01	Zona Mixta Z4	62,5 hab/há	16 viviendas
		1.718,24 m2	2.147,14	Zona Mixta Z3	250 hab/há	13 viviendas
Comité Santa Ana II	Lote 19b	14.317,13 m2.	16.118,53	Zona Mixta Z3	250 hab/há	101 viviendas

* Densidades incrementadas en un 25%

Atendiendo las condicionantes de la factibilidad sanitaria garantizada para 134 lotes y la conformación del grupo organizado, cuya cantidad de socios bordea los 130 postulantes, se realiza la propuesta de cabida a nivel de anteproyecto Loteos DFL2 que establece lo siguiente:

Comité Santa Ana I	Lote 13	8 viviendas
	Lote 19a	29 viviendas
Comité Santa Ana II	Lote 19b	101 viviendas

Cabe destacar que aplicando el Art 6.1.8, el cual permite el aumento de densidad en un 25% a la normativa actual vigente, da un total para Santa Ana I de 37 viviendas y para Santa Ana II 101 viviendas (138 viviendas).

ANTECEDENTES ESPECÍFICOS DE LA PROPUESTA

En términos específicos, la propuesta consiste en reemplazar la Zona en donde se encuentra los predios identificados como Lote 13 y parte del Lote 19a emplazadas en la zona Z4 establecida en el Plan Regulador Comunal Vigente, que conforman el Proyecto de Vivienda social denominado como Comité Santa Ana I.

En términos técnicos se propone modificar el indicador urbanístico de **Densidad** establecido para la zona Z4, pasando de **50 hab/há a 60 hab/há** denominándose una subzona Z4a, incrementándose en dicho indicador en un 20% con el único propósito de concretar el proyecto de vivienda social Santa Ana I de la localidad de Horcón.





Artículo 1

Modifíquese la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Puchuncaví, aprobado mediante Decreto Alcaldicio N° 1576 de fecha 28.08.2009, publicado en el Diario Oficial con fecha 05.09.2009, en la siguiente forma:

Modifíquese el Artículo N°38 en el sentido de reemplazar la norma urbanística de Densidad Bruta Máxima, en la parte de la zona Z4, en la zona definida como Z4a conformada por los Lotes 13 (Rol 2790-13) y parte del Lote 19a (Rol 2790-19), según lámina PRCP 3a, por la siguiente:

Densidad Bruta Máxima: 60 hab/há.

Cálculo de Cabida Enmienda zona Z4a

Proyecto	Terreno	Superficie Neta	Superficie Bruta	Zonificación PRC	Densidad (*)	Cabida Máxima
Comité Santa Ana I	Lote 13	5.030 m2.	5.145	Zona Mixta Z4a	60 hab/há	8 viviendas
	Lote 19a	8.120,71 m2.	9.974,01	Zona Mixta Z4a	60 hab/há	15 viviendas
		1.718,24 m2	2.147,14	Zona Mixta Z3	250 hab/há	13 viviendas

Aplicando la Enmienda propuesta la cual aumenta la densidad con 20%, la zonificación denominada Z4a da un total para Santa Ana I Lote 13, 8 viviendas y para el Lote 19a, 28 viviendas, con un total de 36 viviendas para el proyecto.

Cálculo de Cabida aplicando el Art. 6.1.8 de la O.G.U.C.

Proyecto	Terreno	Superficie Neta	Superficie Bruta	Zonificación PRC	Densidad (*)	Cabida Máxima
Comité Santa Ana I	Lote 13	5.030 m2.	5.145	Zona Mixta Z4a	75 hab/há	10 viviendas
	Lote 19a	8.120,71 m2.	9.974,01	Zona Mixta Z4a	75 hab/há	19 viviendas
		1.718,24 m2	2.147,14	Zona Mixta Z3	250 hab/há	13 viviendas

* Densidades incrementadas en un 25%

Aplicando el 6.1.8 a la Enmienda propuesta, aumentando el 25% a la zonificación denominada Z4a da un total para Santa Ana I Lote 13, 10 viviendas y para el Lote 19a, 32 viviendas, con un total de 42 viviendas para el proyecto.





MUNICIPALIDAD DE PUCHUNCAVÍ
S E C P L A N

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUCHUNCAVÍ
LOCALIDADES DE PUCHUNCAVÍ, MAITENCILLO, HORCÓN Y VENTANAS

ORDENANZA LOCAL
ENMIENDA PLAN REGULADOR COMUNA DE PUCHUNCAVÍ,
LOCALIDAD DE HORCÓN

Avda. Bernardo O'Higgins N° 70 , Puchuncaví – Teléfono (032) 2139656

SECPLAN
SECRETARÍA COMUNAL DE PLANIFICACIÓN





CAPITULO I

ZONAS DE USOS DE SUELO Y NORMAS ESPECÍFICAS.

Artículo 1

Modifíquese la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Puchuncaví, aprobado mediante Decreto Alcaldicio N° 1576 de fecha 28.08.2009, publicado en el Diario Oficial con fecha 05.09.2009, en la siguiente forma:

Modifíquese el Artículo N°38 en el sentido de reemplazar la norma urbanística de Densidad Bruta Máxima, en la parte de la zona Z4, definida como Z4a conformada por los Lotes 13 (Rol 2790-13) y parte del Lote 19a (Rol 2790-19), según lámina PRCP 3a, por la siguiente:

Densidad Bruta Máxima: 60 hab/há.

ZONA Z4a

USOS PERMITIDOS

- Residencial
- Equipamiento:
 - Comercio
 - Culto y Cultura
 - Deporte
 - Educación
 - Esparcimiento
 - Salud
 - Seguridad
 - Servicios
 - Social
- Actividades productivas:
 - Industrias e Instalaciones de impacto similar al industrial, de carácter inofensivo
 - Espacios Públicos
 - Áreas Verdes

USOS PROHIBIDOS

Quedan expresamente prohibidos las discotecas, cementerios y crematorios, cárceles y centros de detención.

CONDICIONES DE EDIFICACION

Subdivisión predial mínima:	800 m ²
Coefficiente máximo de ocupación del suelo:	0,25
Coefficiente máximo de constructibilidad:	0,25
Sistema de agrupamiento:	Aislado.
Altura máxima de la edificación:	10 m
Antejardín:	3m
Densidad bruta máxima:	60 Hab/Há
Estacionamientos:	Según Capítulo IV de esta Ordenanza
Local	

