



## Ciudad

# 397

departamentos. Ese es el número que ha sido autorizados en Hualpén para construirse en dos proyectos este año. Uno nuevo y el otro correspondiente a la modificación de una ya autorizado. Ambos en el sector de la Costanera.

SE DESPRENDIÓ DE LA ANTIGUA NORMATIVA DE TALCAHUANO

# El auge de los edificios en Hualpén: Plan Regulador Comunal no tiene límite de altura en Eje Colón

FOTO: RAPHAEL SIERRA P.

P. Carrasco/K. González  
 pablo.carrasco@diarioconcepcion.cl

Pese a que este se han entregado sólo 2 permisos de edificación para la construcción de departamentos, hay obras proyectos autorizados con anterioridad. Algunos de esos nuevos edificios se están levantando entre avenida Colón y calle Alemparte, aprovechando la mejora que significará el nuevo corredor de transporte público que el Minvu ejecuta en esta zona.

Algo está cambiando en la comuna de Hualpén en el sector que va desde Avenida Las Golondrinas hasta poco antes de Los Sagrados Corazones. Y no trata precisamente de los trabajos del nuevo corredor de transporte público que desarrolla la empresa Trébol por encargo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu), sino más bien a los edificios de departamentos que se levantan entre Avenida Colón y la línea férrea que va paralela a la calle Alemparte.

Porque en los últimos años han comenzado a surgir proyectos, algunos ya construidos y otros en plena faena que modificarán el rostro a este tradicional sector que sabía de construcciones sólo de 5 pisos como lo son los del sector Lan A, B y C de la hoy comuna hualpenina.

### Nuevo panorama

Pero así como las obras que modernizarán la vialidad del denominado Eje Colón, los trabajos de construcción también han generado molestias entre las personas del sector, como lo señaló Andrea Seguel, residente en la intersección entre Colón y Curanilahue, frente a uno de los edificios, señaló que en las mañanas se juntan los autos de los edificios con el resto de vehículos, junto con los trabajos en la avenida. Según su palabras, tardando "a veces diez a quince minutos para poder salir de mi estacionamiento, que lo tengo por atrás".

Algo similar planteó Helen Flores, residente de uno de los edificios block enfrente de los departamentos, destacó la cantidad de vehículos estacionados a las afueras, "todos esos vehículos que están afuera, son vehículos de personas que viven en los edificios. Pero qué pasa, que como no tienen, tienen que comprar aparte el estacionamiento, quedan afuera".

Una mirada distinta tiene Alfredo Troncoso, igualmente residente del sector, quien afirmó que no le molesta la llegada de nuevos edificios,



EDIFICIOS YA CONSTRUIDOS Y otros en proceso, ese es el cambio que está experimentando el sector del Eje Colón en Hualpén.



**EN LA COSTANERA** de Hualpén la incorporación de edificaciones en altura también se ha ido registrando en los últimos años.



FOTO: RAPHAEL SIERRA P.

“todo lo contrario, le da su valía al sector. Yo creo que el sector se está valorizando por sí sólo”, aunque coincidió en que la cantidad de vehículos estacionados en las calles ha aumentado.

### Qué dice el PRC

Son estos temas los que han debido enfrentar otras comunas de la zona, donde el desarrollo inmobiliario ha ido levantando edificios de departamento, pero ¿qué dice el Plan Regulador Comunal (PRC) en Hualpén sobre este punto?

Desde la Dirección de Obras Municipales (DOM) se indicó que “en la mayor parte del área urbana, el PRC contiene la Zona Residencial 1 (ZR-1) que permite el uso residencial, vivienda hasta una altura máxima de 30 metros, esto es 10 a 12 pisos de altura”, se sostuvo.

Y en el caso particular del sector aledaño a la Avenida Colón, desde la misma DOM, se agregó que “en el Eje Colón que se localiza en el área Mixta 1 (ZM-1), la altura máxima de edificación es libre, no obstante se encuentra igualmente condicionada por: los estudios de mecánica de suelos, por la norma urbanística de coeficiente de constructibilidad que limita la superficie a construir y por

### Proyecto tramita permiso

Una tercera iniciativa que corresponde a una modificación de una autorización ya dada, se revisa en la DOM de Hualpén para la construcción de otros 230 departamentos, también en el sector Costanera.

la exigencia de estacionamientos para automóviles y bicicletas”.

Junto con ello, desde la Dirección de Obras se agregó “que el PRC de Talcahuano, ya no vigente para Hualpén, no tenía limitación de altura máxima de edificación, exigencia de estacionamientos y coeficiente de constructibilidad, razón por la cual, no existían límites para la edificación en altura de uso residencial vivienda, en toda el área urbana consolidada”, se subrayó desde el municipio.

### Costanera

Pero el sector del Eje Colón no es el único donde la edificación en altura ha ido instalándose, porque hacia la Costanera también ha ido atrayendo este tipo de construcciones.

Prueba de ello es que durante el presente año la Dirección de Obras Municipales de Hualpén ha entregado sólo dos permisos. Ambos ubicados en este sector de la comuna, como se detalló.

“Un permiso de edificio ubicado en Costanera Rivera Norte 130 (115 departamentos) y una modificación de permiso de edificación Avenida Rucallhue 271 (282 departamentos)”.

Además se agregó que actualmente se tramita un tercer permiso.

“El año 2024 se registra una solicitud de modificación de permiso de edificación en Avenida Rucallhue 363 (230 departamentos)”, se informó desde la DOM.

### Permisos

Dependiendo de la magnitud de los proyectos inmobiliarios, estos deben cumplir con una serie de autorizaciones para poder materializarse y que incluyen la evaluación ambiental respectiva y los estudios de impacto vial, se manifestó desde la Dirección de Obras del Municipio de Hualpén.

“Los permisos de edificación según envergadura y destino pueden requerir autorizaciones sectoriales, siendo requisito para toda solicitud de Permiso de Edificación certificar el ingreso del Informe de Mitigación Vial (IMIV) a la plataforma tecnológica que apoya el proceso de tramitación de dichos informes (SEIM)”.

“Lo anterior es en caso que la simulación determine realizar un IMIV básico, intermedio o mayor”, se explicó.

Además, está el “ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA) con una Declaración de Impacto Ambiental (DIA) o Estudio de Impacto Ambiental (EIA) en caso de cumplir con las condiciones de los artículos 10 y 11 de la Ley N°19.300”, se recaló desde la Dirección de Obras.

### Transporte público

Finalmente, respecto a la necesidad de transporte público que están generando estos nuevos proyectos, que se ubican en sectores ya consolidados de la comuna de Hualpén, desde el municipio se indicó que por ejemplo a julio del presente año, en población René Schneider existen 2.534 personas encuestadas a través del Registro Social de Hogares.

A ellas se suman otras 4.024 correspondientes a Parque Central, incluyendo a quienes viven en el Valle Santa María y que están en el entorno de parte de las nuevas edificaciones. Esto significa que si se considera que cada persona que cuenta con su Registro Social de Hogares, vive en general con al menos una persona más, la cifra de habitantes en este sector podría estar entre los 12 mil y 18 mil habitantes, razón por la cual, en su momento se solicitó a EFE habilitar una parada (estación) del Biotrén en este sector porque se entiende que existe una necesidad que va en aumento.

### OPINIONES

Twitter @DiarioConcepcion  
 contacto@diarioconcepcion.cl

