

# RESUMEN EJECUTIVO

## MODIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR DE LA COMUNA DE RIO BUENO

PARA TERRENO DESTINADO A LA REPOSICIÓN DEL HOSPITAL  
REGIÓN DE LOS RÍOS



RESUMEN EJECUTIVO  
MODIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR DE LA COMUNA DE RIO BUENO,  
PARA EL TERRENO DESTINADO A LA REPOSICIÓN DEL HOSPITAL/ REGION DE LOS RIOS

AGOSTO 2021

## **INDICE -**

### **I. GENERALIDADES**

I.1- Organización censal del territorio

I.2.- Necesidad de modificación del PRC de Río Bueno

### **II. OBJETIVOS DEL ESTUDIO- MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PRC RIO BUENO**

II.1.- Objetivo General

II.2.- Objetivos Específicos

III. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DEL ESTUDIO.

IV. MARCO NORMATIVO

V. CONCLUSIONES ESTUDIO DE CAPACIDAD VIAL

VI. PROPUESTA

VII. ORDENANZA LOCAL DE MODIFICACIÓN DE PRC DE RÍO BUENO



RESUMEN EJECUTIVO  
MODIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR DE LA COMUNA DE RIO BUENO,  
PARA EL TERRENO DESTINADO A LA REPOSICIÓN DEL HOSPITAL/ REGION DE LOS RIOS

AGOSTO 2021

## CONTEXTO

### VIII. GENERALIDADES

Río Bueno es la capital de la comuna del mismo nombre, localizada al sur de la Provincia de Ranco y de la Región de Los Ríos.

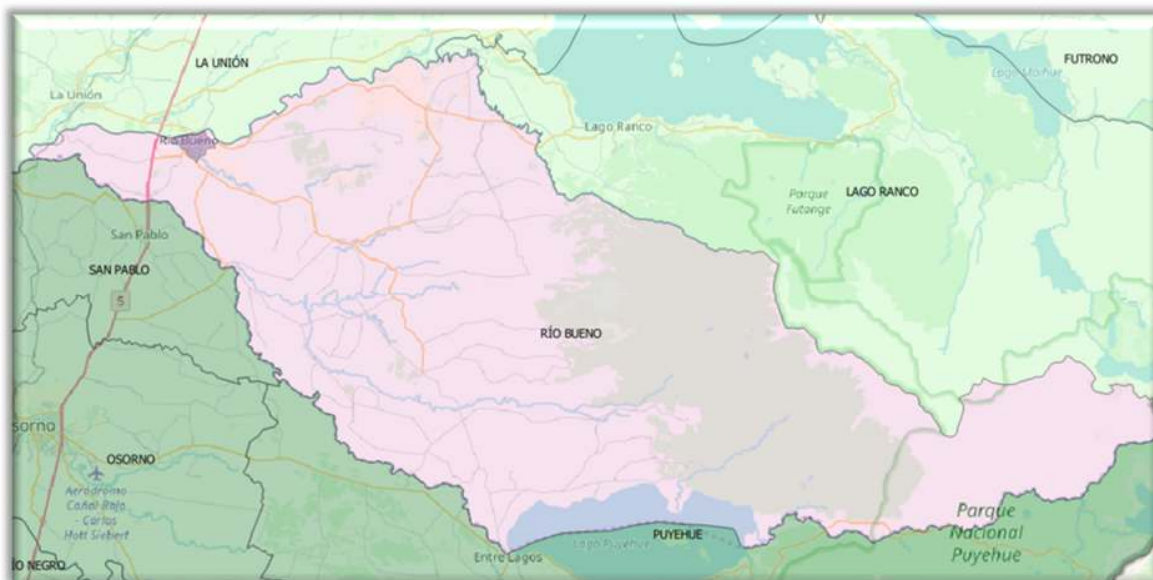


Figura N° 1. Delimitación comuna de Río Bueno

La comuna se extiende por una superficie de 2.211,7 km<sup>2</sup>, que representa un 27% de la superficie de la provincia de Ranco y un 12% de la superficie regional. Al año 2017, según datos del Censo 2017, la comuna cuenta con una población de 31.372 habitantes, equivalente al 8% de la población regional. Entre 2002 y 2017, la población comunal total decreció en un - 3,8%, aunque la población urbana creció en un 13,9%, mientras que la rural disminuyó en un - 19%.



**Figura N° 2. Delimitación distritos censales comuna de Río Bueno**



### **I.1- Organización censal del territorio**

El territorio de la comuna está organizado en 11 distritos censales, 9 de los cuales son exclusivamente rurales y 2 comparten población urbana y rural. El único distrito cuya población creció en el periodo intercensal fue el de Río Bueno. Los restantes distritos perdieron población.

### **I.2.- Necesidad de modificación del PRC de Río Bueno**

La ciudad de Río Bueno tiene un Plan Regulador vigente aprobado por Resolución N° 3 de la Secretaría Regional de Vivienda de la Región de Los Lagos de fecha 25 de enero del año 1991, publicado en el D.O. con fecha 11 de marzo de 1991.

Dicho Plan regulador requiere una actualización, por lo cual el Municipio ha estado realizando el estudio para ello, el cual aún no cumple los requisitos para ser aprobado y puesto en vigencia.

Por otra parte, el crecimiento de la población hace necesario generar cambios normativos que posibiliten, tanto la ubicación de nuevas viviendas, como el equipamiento para abastecer a la población de los servicios básicos. En este contexto, uno de los equipamientos fundamentales que requiere reposición, es el hospital de la ciudad, que no cuenta con las dimensiones ni calidad mínimas para dar respuesta a las necesidades de salud de la población tanto de Río Bueno, como de La Unión, con quien funcionan en red.



## **IX. OBJETIVOS DEL ESTUDIO- MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PRC RIO BUENO**

### **II.1.- Objetivo General**

Elaborar y conseguir la aprobación de una modificación al PRC de Río Bueno con el fin de resolver la necesidad de equipamiento de salud, tomando como eje directriz la promoción del desarrollo urbano sostenible.

### **II.2.- Objetivos Específicos**

- Prever que la modificación al PRC de Río Bueno que se proponga apueste por la promoción del desarrollo urbano sostenible.
- Elaborar expediente técnico que fundamente la modificación que se requiera al PRC de Río Bueno, considerando y evaluando la pertinencia de los documentos requeridos en el artículo 2.1.10 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).
- Elaborar documento de análisis sobre la pertinencia de efectuar y aprobar la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) para la modificación al PRC de Río Bueno.
- Elaborar documento de análisis sobre la pertinencia de efectuar la Consulta Indígena (CI) para la modificación al PRC de Río Bueno
- Llevar a cabo el procedimiento de elaboración y conseguir la aprobación de la modificación al PRC de Río Bueno que se proponga, según lo establecido en el artículo 2.1.11 de la OGUC.

## **III. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DEL ESTUDIO.**

El área de estudio de la presente modificación corresponde al área urbana de la comuna. Dentro de ella, nos abocaremos al análisis de las zonas Z-4 y Z-9, por ser ambas zonas las que generan las restricciones que hacen imposible la construcción del nuevo hospital para Río Bueno, debido principalmente al uso de suelo, coeficientes de Ocupación de Suelo y Constructibilidad

Cabe precisar que en consideración a que paralelamente a esta modificación del Plan Regulador de Río Bueno se está desarrollando la actualización del plan regulador completo de la comuna, el criterio para la presente modificación fue abstenerse de considerar una o varias zonas del plan vigente, generando una nueva zona que solo comprenda el terreno para la construcción del Hospital, con el objeto de facilitar su tramitación al no involucrar otras afectaciones a terceros.



Figura N.º 3. Área de estudio



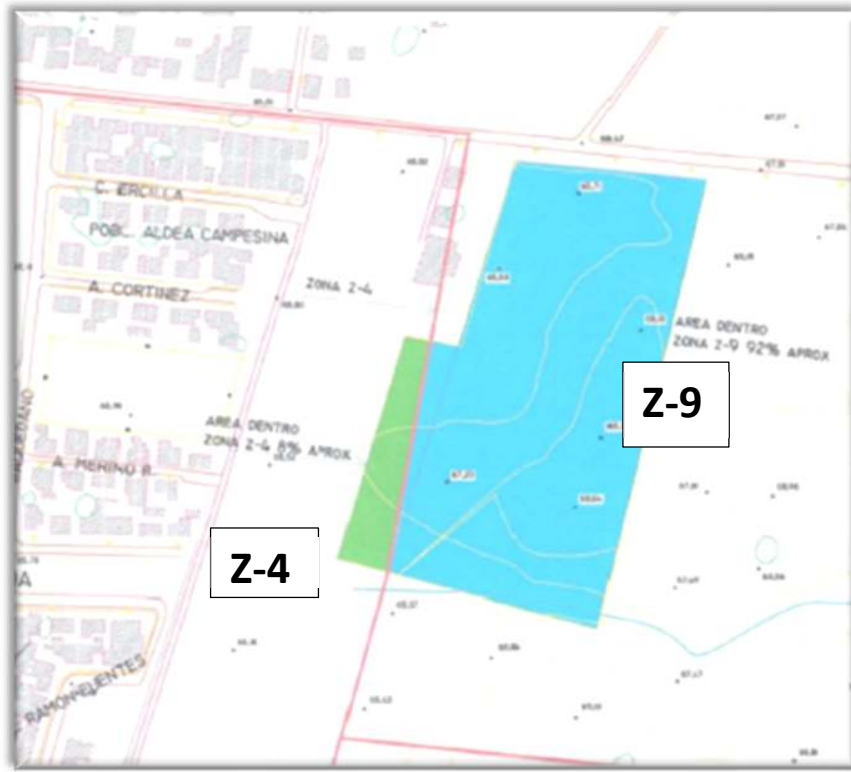
#### IV. MARCO NORMATIVO

Las necesidades actuales del territorio en análisis y que por tanto se hace imprescindible ajustarlo en el sentido del uso del suelo y condiciones de edificación.

En este sentido, se precisa que, el terreno adquirido para la instalación del nuevo Hospital de Río Bueno, localizado en calle Ejército Libertador, se emplaza en dos zonas del plan regulador vigente (Z-4 y Z-9) y en esta última no está permitido el uso de suelo de equipamiento de salud.



Figura N.º 4. Zonificación que afecta al terreno.



Por otra parte, las normas urbanísticas de las zonas donde se emplaza el terreno en referencia no permiten desarrollar un proyecto de equipamiento de la escala necesaria.

Usos de suelo permitido	Zona Z-4 = 8% superficie, 2.442,8m <sup>2</sup>	Zona Z-9 = 92% superficie, 27.860,9m <sup>2</sup>
Equipamiento regional según escala	Salud, educación, cultura, áreas verdes a excepción de parques nacionales, deporte, esparcimiento y turismo a excepción de hipódromos, comercio minorista, servicios públicos servicios profesionales	Deporte, esparcimiento y turismo a excepción de hipódromos, zona de picnic, casino, comercio minorista y servicios profesionales
<b>Normas específicas aplicables</b>		
a) Superficie predial mínima	120m <sup>2</sup>	600m <sup>2</sup>
b) Coeficientes constructibilidad	0,8	2
c) Porcentaje de ocupación máximo de suelo	80%	50%
d) Sistema agrupamiento	Aislado/Pareado	Aislado
e) Altura de edificación	Aislado: Aplicación OGUC; Continuo máx. 7,0m.	Aplicación OGUC
f) Adosamientos	2,0m. De la línea edificación	25,0m de la línea de edificación
g) Antejardín	Opcional a 3,0m. Será obligatorio cuando existan antejardines a lo menos en un 50% de longitud del costado de la cuadra.	Obligatorio 3,0m.
<b>Estacionamientos</b>		
Uso suelo	Escala	Estándar
Salud	Regional	1 cada 100m <sup>2</sup> de construcción

Esto ha generado la necesidad de una modificación puntual, previo a terminar el estudio de actualización del nuevo plan, que está en proceso de revisión.

Cabe precisar que, dentro del área de estudio, se realizó una modificación al PRC de Río Bueno, promulgada mediante Resolución 88 de fecha 26-06-2005 y publicada con fecha 04-11-2005, en dicha modificación se desafecta la Zona ZE-6, establecidas en los artículos 20 y 21 de la Ordenanza Local aprobada el año 1991 que correspondía a la pista de aterrizaje del ex aeródromo Choncomilla y elimina todas las restricciones generadas por dicho aeródromo estipulando dicha modificación en el Artículo 10 de la ordenanza aprobada por Res 88 del año 2005 : **Elimínese la Zona ZE-6 individualizada por los artículos 20 y 21 de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal vigente de Río Bueno, graficada en su Plano Regulador RBU-01 a escala 1:5.000 e incorpórese dicha Zona a la Zona Z-4 del Plan Regulador Comunal de Río Bueno, entendiéndose con ello derogadas todas las áreas de restricción contempladas en la Zona ZE-6 y graficadas en el Plano Regulador Comunal de Río Bueno.**





## V. CONCLUSIONES ESTUDIO DE CAPACIDAD VIAL

Figura N.º 5. Área de Análisis



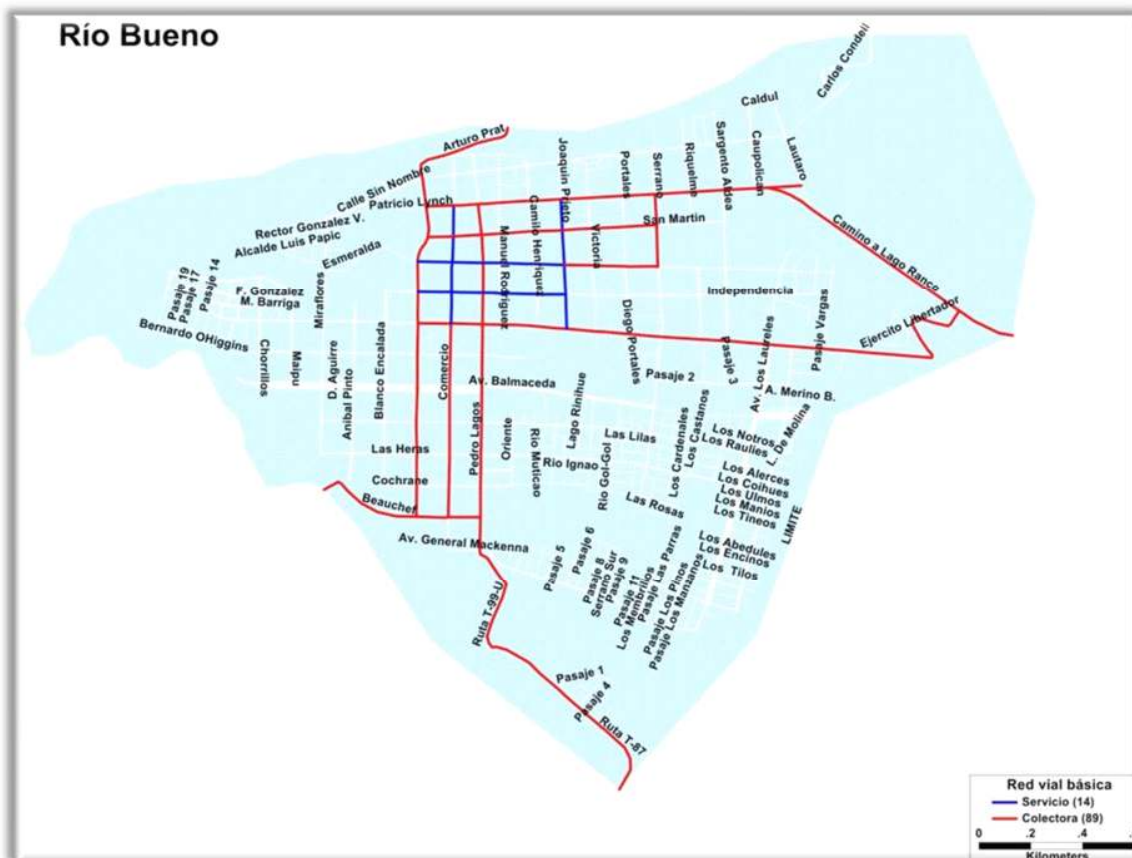
Área de Análisis

El área así definida considera preliminarmente como relevantes a los ejes:

**Cuadro n° 1** Ejes relevantes en área de análisis

De Norte a Sur	De Poniente a Oriente
<ul style="list-style-type: none"><li>• Esmeralda.</li><li>• Independencia.</li><li>• Ejército Libertador.</li><li>• Avda. Balmaceda.</li><li>• 18 de Septiembre.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Avda. Prat.</li><li>• Comercio.</li><li>• Pedro Lagos.</li><li>• J. Prieto.</li><li>• Serrano.</li><li>• Avda. Los Laureles</li></ul>

Figura N.º 6 Red Vial Básica



- Considerando que el Hospital se ubicará en los Ejes Ejército - Libertador y Avda. Balmaceda es importante que en la definición de Categoría de estas vías se permita la presencia de transporte público ya que a priori, se considera que la presencia de este modo de transporte es relevante para acercar a los usuarios del Centro Asistencial. Por lo anterior se recomienda que ambas vías permitan la circulación de transporte público.
- Los resultados indican que la red en general y los ejes Ejes Ejército - Libertador y Avda. Balmaceda en particular tienen la capacidad suficiente para absorber la reasignación de flujos producto de la reubicación del Hospital, especialmente Avda. Balmaceda que contará con dos pistas y una capacidad de al menos a 1400 ADE/hr. por sentido de circulación.
- Respecto al trazado propuesto de la vía proyectada Av. Balmaceda, esta se inicia en Calle Los Laureles por el oriente, pasa tangencialmente por el área de estudio para finalmente empalmar con el límite urbano sur del Plan Regulador Vigente (ref. línea recta entre los puntos 7 y 8 de este)



## VI. PROPUESTA

Con el objeto de centrar el análisis en el objetivo principal sin provocar cambios en la normativa del resto del centro urbano, que está siendo analizado en la actualización del plan regulador en curso, la modificación puntual que se plantea se hará generando una subzona denominada **ZONA Z-EQ-H**, contenida en el polígono A-M-N-Ñ-K-L-A,



Para la **ZONA Z-EQ-H propuesta**, contenida en el polígono A-M-N-Ñ-K-L-A, se proponen las siguientes normas urbanísticas:



## **VI.1 Uso de suelo**

En consideración a que el objetivo fundamental de la presente modificación del Plan regulador comunal es dar cabida al uso de suelo "equipamiento, clase salud", se determina una zona única que permite este tipo de equipamiento, pero que, a su vez, establece otros usos compatibles que permiten dar flexibilidad en la planificación del territorio.

Se debe considerar que para la definición de la "escala" de equipamiento, de acuerdo con lo indicado en el art. 2.1.36 de la OGUC, dependerá de la vía a la cual enfrenta el terreno y la carga de ocupación definida para la edificación proyectada.

## **VI.2 Ocupación de Suelo**

Para la definición de la ocupación de suelo propuesta (superficie a edificar en 1º piso) se han considerado las proyecciones del Anteproyecto del Hospital de Río Bueno. Este anteproyecto ocupa aproximadamente 14.440 m<sup>2</sup> en un terreno que, considerando la expropiación futura y sin añadir el polígono (rectángulo) a incorporar en la rectificación de deslindes, tiene una superficie aprox. de 28.470 m<sup>2</sup>. Si además se considera darle un margen de holgura de un 20% para futuro crecimiento, se llega a una ocupación de suelo requerida de un 60%.

Por otra parte, el terreno en análisis se encuentra en las zonas Z-9 y Z-4 del actual Plan regulador, las cuales tienen una ocupación de suelo de 50% y 80% respectivamente, por lo que en definitiva la nueva sub-zona para el hospital se plantea con una de ocupación de suelo igual a la que tiene actualmente la zona Z-4 que es de un 80%.

## **VI.3. Constructibilidad**

La constructibilidad de un terreno es aquella norma urbanística que determina la "carga" que puede tener un terreno en cuanto a la superficie edificada total (todos los pisos), estableciendo una cabida máxima que va en función también de las demás normas urbanísticas definidas para la zona.

Es por esto por lo que es de suma relevancia poder determinar un índice/coeficiente que, por una parte, dé cabida a un equipamiento de la escala y envergadura del Hospital de Río Bueno, pero que, por otra parte, releve la sustentabilidad del territorio, en el sentido de no sobre exigir el sistema territorial en



cuanto a la carga de personas y de actividades asociadas al territorio, sobre todo aquellas referidas a la accesibilidad.

De esta manera se ha definido un coeficiente de constructibilidad cercano a “6”, que garantiza la cabida de un equipamiento de la envergadura planteada en el anteproyecto del Hospital de Río Bueno y su correspondiente delta por efectos de futuras ampliaciones requeridas. Y, por otra parte, da garantía también a sostener una carga de uso sustentable en términos territoriales.

#### **VI.4. Alturas:**

La norma urbanística de la “altura” estará siempre supeditada y en concordancia con la constructibilidad asociada al terreno, pero además tiene una connotación directa en la “imagen urbana” que se quiera del área a planificar, como también en las resultantes de “asoleamiento y habitabilidad” de las edificaciones vecinas.

Cabe señalar que un equipamiento de esta envergadura siempre se visualizará como un hito y referente dentro de la localidad y por tanto considerar la edificación en altura resulta ser pertinente y apropiado, en la medida que se compatibilice con las demás normas urbanísticas definidas y sus resultantes con las edificaciones vecinas.

En este contexto, el anteproyecto del Hospital de Río Bueno cuenta con 6 niveles más un subterráneo de aisladores sísmicos más eventuales pisos mecánicos o sobre recorridos de ascensores. Por lo que, en total, se propone permitir la construcción de 8 pisos, con alturas de 4,5 m por piso, definiendo una altura máximo total de 36 m

#### **VI.5. Estacionamientos**

La definición de la norma urbanística de “estacionamientos” es la resultante del análisis del tipo y escala de equipamiento a proyectar y por consecuencia de la capacidad que tenga el terreno de “dar cabida” a la cantidad de automóviles que el mismo equipamiento demande. En este entendido, se debe considerar que un equipamiento de salud requiere tener espacio suficiente para acoger tanto al usuario interno del hospital como al externo, cuyo radio de influencia va más allá de la comuna donde se emplaza.

Luego, el anteproyecto del hospital de Río Bueno se ajusta a los estándares actuales de este tipo de equipamientos a nivel nacional y, por tanto, su demanda de estacionamientos debe ser acorde a esta necesidad.



Es por esto que el requerimiento mínimo de estacionamientos para un equipamiento de esta escala está referida a la superficie edificada, en un canon de 1 unidad de estacionamiento de automóviles cada 100 m<sup>2</sup> edificados. Este canon es concordante con lo exigido en el PRC vigente.

Cabe tener en cuenta, además, que conforme lo indica el artículo 2.4.3 de la OGUC, los proyectos de este tipo que superen las 150 unidades de estacionamientos de automóviles requerirán un estudio de Impacto sobre el sistema de transporte urbano.

Por otra parte, en sintonía con la normativa vigente, de acuerdo con lo indicado en el art. 2.4.2 de la OGUC, la cantidad de estacionamientos requeridos para el proyecto derivará en la cantidad de estacionamientos para personas con discapacidad. Del mismo modo, conforme señala el art. 2.4.1 bis de la OGUC, el plan regulador puede indicar la cantidad de estacionamientos para bicicletas; en este caso, se propone 3 estacionamientos de bicicletas por cada 1 estacionamiento de automóviles.



## VII. ORDENANZA LOCAL DE MODIFICACIÓN DE PRC DE RÍO BUENO

### APRUEBA MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE RIO BUENO EN SECTOR DE CONSTRUCCIÓN DEL NUEVO HOSPITAL

#### Artículo 1.-

Apruébese la Modificación al Plan Regulador Comunal de Río Bueno, comuna de Río Bueno, Provincia de Ranco, en el sentido de establecer una nueva zona, usos de suelo y normas específicas de conformidad a lo indicado en el **plano PR-RB 2021**, escala 1:3.000, denominado **“Modificación Plan Regulador de Río Bueno PR-RB 2021 Sector Hospital”**. Establézcanse para el área individualizada en este artículo, la siguiente Zona, Usos de Suelo y Normas Específicas que se definen a continuación:

<b>ZONA Z - EQ-H</b>	
<b>USOS DE SUELO</b>	
<b>USOS DE SUELO PERMITIDOS</b>	<b>USOS DE SUELO PROHIBIDOS</b>
<b>RESIDENCIAL</b>	-
<b>EQUIPAMIENTO</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Científico</li> <li>▪ Comercio</li> <li>▪ Culto y cultura</li> <li>▪ Deporte</li> <li>▪ Educación</li> <li>▪ Esparcimiento</li> <li>▪ Salud</li> <li>▪ Seguridad</li> <li>▪ Servicios</li> <li>▪ Social</li> </ul>	-
-	<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>
-	<b>INFRAESTRUCTURA</b>
<b>ÁREAS VERDES</b>	-
<b>ESACIO PÚBLICO</b>	-
<b>NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN</b>	
Subdivisión predial mínima	300 m <sup>2</sup>
Coeficiente de ocupación de suelo	0,8 / Excepto para usos de suelo áreas verdes y espacio público indicadas en el art 2.1.30 y 2.1.31. de la OGUC.
Coeficiente de constructibilidad	6
Sistema de agrupamiento	Aislado



Densidad bruta máxima	400 hab/há
Altura máxima de edificación	36 m.
Antejardín mínimo	5 m.
Rasantes	Según OGUC
NORMAS DE ESTACIONAMIENTOS	
Vivienda unifamiliar/colectiva, hasta 70 m <sup>2</sup>	1 por cada 2 viviendas
Vivienda unifamiliar/colectiva, sobre 70 m <sup>2</sup> hasta 140 m <sup>2</sup>	1 por cada 1 vivienda
Vivienda unifamiliar/colectiva, de más de 140 m <sup>2</sup>	2 por cada 1 vivienda
Hogares de acogida y hospedaje	No hay exigencia de estacionamientos automóvil
Equipamiento/áreas verdes/espacio público	1 por cada 100 m <sup>2</sup> edificados
Estacionamientos de bicicletas	3 estacionamientos de bicicletas por cada 1 estacionamiento automóvil

## Artículo 2.-

Vialidad estructurante:

Código	Categoría	Nombre	Tramo		Ancho entre líneas oficiales (m) proyectado	Obs.
			Desde	Hasta		
VC	Colectora	Avda. Balmaceda	Calle Los Laureles	Límite urbano sur vigente	30 m. (P)	--



RESUMEN EJECUTIVO  
 MODIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR DE LA COMUNA DE RIO BUENO,  
 PARA EL TERRENO DESTINADO A LA REPOSICIÓN DEL HOSPITAL/ REGION DE LOS RIOS

AGOSTO 2021