

# Informe sobre TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA ELABORACIÓN DEL ANTEPROYECTO DEL PLAN

---

## ETAPA 3: IMAGEN OBJETIVO Y ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS INFORME PROCESO TÉCNICO NORMATIVO

### ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE ALTO HOSPICIO

### LICITACIÓN PÚBLICA ID 3447-40-LR22

25 de Julio de 2025

Preparado por:



HABITERRA LTDA. CONSULTORES

CONSULTORES

Dir: Príncipe de Gales N° 5921 Of. 1009 La Reina | Santiago |  
CHILE. |  
Tél 56-2-6352768 | 635 9620-| 665 7344 | E mail  
[pguzman@habiterra.cl](mailto:pguzman@habiterra.cl) [izapata@habiterra.cl](mailto:izapata@habiterra.cl) |  
[repcion@habiterra.cl](mailto:repcion@habiterra.cl) | [secretaria@habiterra.cl](mailto:secretaria@habiterra.cl) | Web  
[www.habiterra.cl](http://www.habiterra.cl)

Preparado para:



DEPTO. ASESORIA URBANA – MUNICIPALIDAD DE ALTO  
HOSPICIO

Avenida Ramón Pérez Opazo N° 3125 – Fono (57) 583045 –  
Fono Fax (57) 583000 - [www.maho.cl](http://www.maho.cl)  
Comuna de Alto Hospicio – Región de Tarapacá

## 1. INTRODUCCIÓN

La Municipalidad de Alto Hospicio ha iniciado, en mayo de 2023, el proceso de planificación y actualización de su Plan Regulador Comunal (PRC), en virtud de las facultades que le confiere el Artículo 3º de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades (Ley N° 18.695), así como los Artículos 43 y 44 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y su respectiva Ordenanza General (OGUC).

De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 28 octies de la LGUC y el Artículo 2.1.5 de la OGUC, el Honorable Concejo Municipal de Alto Hospicio aprueba el presente documento, el cual establece los términos de referencia para la elaboración del anteproyecto del Plan Regulador Comunal, en base a los resultados del proceso de participación ciudadana correspondiente a la Consulta Pública de la Imagen Objetivo, conforme al procedimiento señalado en la normativa urbanística vigente.

Este informe tiene como finalidad recoger, sistematizar e incorporar los criterios orientadores derivados de dicha participación ciudadana, realizada conforme a lo establecido en el artículo 28 octies de la LGUC. Durante dicha etapa, se recibieron 565 observaciones de la comunidad, las que fueron analizadas y clasificadas. A partir de este análisis, aquellas observaciones que fueron expresamente acogidas por el Concejo Municipal mediante acuerdo formal han sido integradas en este documento como insumos normativos y técnicos vinculantes para la etapa de elaboración del anteproyecto del nuevo Plan Regulador Comunal.

## 2. Términos de referencia

Los elementos planteados a continuación se complementan con las modificaciones específicas planteadas en las respuestas del documento de síntesis de observaciones con respuestas. A continuación, se detallan los temas principales, manteniendo en algunos casos los códigos de referencia para su trazabilidad respecto al documento de síntesis de observaciones con respuestas.

A saber, los elementos de términos de referencias son los siguientes:

### a) *Ajustes a la propuesta de áreas verdes*

Se deberán considerar medidas que promuevan la actividad física y la movilidad activa, asegurando la conexión de espacios públicos con parques y servicios, extendiendo su proyección territorial (FO-229-1, FO-393-1). Asimismo, se incorporará la inclusión de áreas verdes en torno a vialidades estructurantes, especialmente oriente-poniente, considerando mayores anchos para preservar vistas y la relación con el borde Farellón. Se fomentará la materialización de cesiones de espacio público derivadas de loteos (Art. 70 LGUC) y aportes al espacio público (Art. 175 LGUC) mediante incentivos normativos (Art. 184 LGUC), priorizando su concentración en ejes de mayor jerarquía.

**b) *Paso La Mula***

Se mantendrá la disminución de uso de suelo planteada en el instrumento vigente, ratificando la Alternativa 3 propuesta, la cual integra las inquietudes ciudadanas relacionadas con áreas de riesgo y áreas verdes.

**c) *El Boro***

Se promoverá la integración del sector mediante la red vial estructurante, incorporando fajas de mayor ancho y estableciendo incentivos para vivienda de interés público dirigida a segmentos vulnerables, privilegiando criterios de permanencia o arriendo.

Se revisará nodo crítico de vialidad estructurante de Av. Jerusalén.

**d) *Loteo Los Cóndores***

Se deberá revisar los espacios públicos del sector Loteo Los Cóndores y sectores aledaños, considerando la eliminación de áreas verdes de parque continuo y en torno a vías. Así mismo, debe considerarse la propuesta de vialidad estructurante, considerando que no se proyectarán vías sobre el condominio de ZOFRI.

**e) *Ciudad Deportiva***

Se revisará la situación en torno al actual autódromo, para configurar la urbanización del sector ajustando la zonificación desde vía colectora (V.C.E.) El Boro del plan seccional al oriente que enfrente a Ruta A-616.

**f) *Santa Rosa (ex La Negra)***

Se ajustará la geometría de la vialidad, considerando un mayor ancho en Cardenal Caro e integrándose con la trama de Coquimbo, Valparaíso y Arica. Se buscará minimizar afectaciones a viviendas y predios privados.

Además, se debe revisar el área verde de Av. Las Parcelas al suroriente de Av. Ricardo Lagos, incorporando zona para equipamiento E6 y habitacionales M10.

Revisar y precisar en anteproyecto los anchos de vías y nodos críticos asociados a la colectora av. Ricardo Lagos (expropiación y mayor continuidad).

Se incorpora ajuste de zona E en sector Las Parcelas en Hospicio Verde.

Se extenderá la zona M10 que enfrente av. Las Parcelas al norte, para compensar la afectación de utilidad pública de Av. Valparaíso.

Por otra parte, se reconoce la actividad productiva inofensiva, por lo que hay que cambiar la zona R3 por M3.

**g) *Actividad productiva en general***

Se permitirá la actividad productiva inofensiva en todas las zonas mixtas (M) y se reconocerá la industria molesta existente en una subzona mixta, a precisar según catastro MINSAL. Además, para resguardar la zona franca definida por el decreto

980/2009, se incorporará el uso de actividad productiva molesta en el polígono 1 de la zona Z7 (ZOFRI).

***h) La Pampa***

Revisar proponer zona M y E, en el entorno a Parque Metropolitano de ex Vertedero, en la franja sur (zona M) Av. Mártir Detective José Cuillos Rivera, y oriente (Zona E) Av. Ricardo Lagos, que se propuso como zona P en la Imagen objetivo.

***i) ZOFRI***

Se eliminan las afectaciones de utilidad pública del condominio. Se establecerán condiciones normativas de edificación y subdivisión para evitar fricciones entre actividades productivas molestas y residencias. Asimismo, se impulsará un frente corporativo a lo largo de la Ruta A-16, diferenciando una subzona para edificios corporativos que mejoren la imagen urbana.

***j) Loteo Huantajaya***

Se revisará y reconocerá vialidad, áreas verdes y condiciones de loteo aprobado, como zona E de la Imagen Objetivo.

***k) Borde Farellón***

Se precisarán las áreas de bien nacional de uso público, nuevas afectaciones de utilidad pública y zonas de área verde, considerando plataformas multifuncionales y de actividades turísticas. También se incorporarán zonas de equipamientos que activen el parque, previendo su ejecución por etapas.

El sector del terminal agro se incorporará como equipamiento en anteproyecto a ambos lados de la vía.

***l) Quebradilla***

Se avanzará hacia la incorporación del uso actual del Parque Costanera norte-sur como parque urbano, ordenando actividades mediante plataformas multifuncionales, estacionamientos y otros usos, considerando afectaciones de espacio público en el anteproyecto.

Se revisarán las áreas verdes del sector la Quebradilla y terreno de la Armada, de acuerdo con el criterio adoptado de mayores anchos de vías e incentivos normativos. Respecto al terreno de la Armada, que se proyecta como nuevo barrio, se propone pasar a zona M (M6 o M10). Se precisará la densidad en Anteproyecto.

***m) Ruta A-16***

Se integrarán vías estructurantes, como Santa Patricia, y se revisarán propuestas de nuevos atraviesos, considerando puentes y conexiones en Santa Rosa de Molle, Teniente Merino y otros posibles. Se delimitará la zona E en torno a 100 m desde la faja vial. Se ajusta no considerar zona E en sector residencial de franja de casas en Las Urbinas 1.

***n) Línea del tren sur***

Se mantendrán los usos preferentes (equipamiento, actividad productiva e infraestructura) definidos en zonas Z7 y Z12 del IPT vigente, reservando condiciones para una eventual reactivación ferroviaria. Al sur de Alto Hospicio, se conservará el uso residencial de baja densidad (150 hab/ha), priorizando equipamientos y actividad productiva inofensiva (E3).

***o) Ex Subdivisión ejército***

Se procura ampliar las zonas M6 y M10 en las áreas más aptas de acuerdo con las condiciones de riesgo de subsidencia y la cabida total del plan. Además, se incorporarán incentivos y condiciones para promover el desarrollo de equipamientos de salud, educación, entre otros. Estas medidas se definirán en la etapa de anteproyecto.

***p) Otros ajustes relevantes***

- Potenciar sectores de bencineras y servicios vinculados a la ruta (FO-307-1).
- Proyectar ensanche con criterios de no afectar en demasiadas construcciones o predios residenciales, especialmente en Cardenal Caro (Santa Rosa).
- Permitir el ensanche de calle San Fernando (La Pampa).
- Incorporar medidas normativas e incentivos para consolidar subcentros de economía local, espacios públicos y servicios (educación, salud, cultura) (FO-391-1).
- Ajustar una afectación de utilidad pública de al menos 10 m a ambos costados de la falla sísmica en terrenos sin permisos ni recepciones al momento de la aprobación de la imagen objetivo (OP-10-3, OP-14-2).
- Precisar la vialidad cedida y los terrenos destinados a circulación (OP-14-3).

En definitiva, este documento servirá como base para orientar el trabajo de los equipos técnicos municipales, los actores involucrados y la consultora que acompaña el proceso en la etapa de Anteproyecto, asegurando que las decisiones adoptadas sean consistentes con el proceso de participación ciudadana y con los criterios técnicos y normativos pertinentes.