



## **RESUMEN EJECUTIVO DEL ANTEPROYECTO MODIFICADO** **PLAN REGULADOR COMUNAL DE HUALPEN**

### **1.-De las observaciones en el primer proceso de consulta pública que modificaron el anteproyecto de plan regulador comunal:**

Las observaciones más relevantes acogidas por el Concejo Municipal pretenden mejorar la protección del humedal Vasco de Gama, a eliminar declaratorias de utilidad pública y restringir usos de suelo en el predio del Club Hípico de Concepción, a proteger las poblaciones aledañas a Enap Refinería, a recuperar el patrimonio que representa la cancha de René Schneider frente a Colón, a grabar senderos de uso peatonal en el Santuario de la Naturaleza y a restringir alturas de edificación en la duna de Lengua y en las zonas productivas ZAP-2 (Planta de Essbio y bocatoma Enap)

Las observaciones más relevantes no acogidas por el Concejo son aquellas que pretendieron mantener en el Santuario de la Naturaleza las condiciones del actual PRMC, las que solicitaron eliminar zonas ZAV (zonas de área verde sobre predios de privados) al interior del área urbana consolidada, las que no estuvieron ajustadas a derecho y aquellas cuya petición resulto ser extrema.

Las observaciones que el Concejo Municipal acogió son 17, de las cuales algunas se acogieron en su totalidad y otras parcialmente.

De las 17 observaciones que se acogieron, 7 generan gravámenes y/o afectaciones desconocidas por la comunidad, las cuales se explican en el texto denominado "síntesis de las modificaciones al anteproyecto de plan regulador comunal de Hualpén que generan nuevas afectaciones y/o gravámenes desconocidas por la comunidad"

### **2.-Zonificación del anteproyecto modificado:**

Desde el punto de vista de las zonas, la gran diferencia con el anteproyecto original es que se elimina la zona mixta del Club Hípico (ZM-2) y se reemplaza por una zona de equipamiento 7 (ZE-7), al igual que la cancha de René Schneider; y por otra parte se reconocen las áreas verdes públicas (AVP), las cuales se diferencian de las áreas verdes de privados (ZAV) y de los parques comunales (PC)

Conforme a lo anterior la descripción de las zonas en el anteproyecto modificado es lo siguiente:

a).-el área urbana consolidada incluye 3 zonas residenciales, 2 zonas mixtas y 7 zonas de equipamiento:

Zona	Descripción
Zona residencial 1	Corresponde a la mayoría de las poblaciones del sector consolidado entre Gran Bretaña, Costanera Rivera Norte 1, Colón y Las Golondrinas.
Zona residencial 2	Corresponde a los sectores donde existen edificios de 5 pisos de altura frente a las calles Cañete, Grecia, La Reconquista y Curanilahue.
Zona residencial 3	Corresponde a las poblaciones entre Gran Bretaña, Las Golondrinas, Acceso Norte a Puente 4 y canal Price.
Zona Mixta 1	Corresponde al Eje Colón y a la Ciudad del Niño.
Zona Mixta 2	Dispuesta a lo largo de Las Golondrinas.
Zona de equipamiento 1	Sectores Laguna Price y colindante a sector San Andrés a ambos lados de humedal Vasco de Gama.
Zona de equipamiento 2	Sectores Universidad Federico Santa María y Colegio Sagrados Corazones.
Zona de equipamiento 3	Sectores Estadio Las Golondrinas y Cuatro canchas.
Zona de equipamiento 4	Sector humedal Vasco de Gama bajo el cono de aproximación del aeródromo Carriel Sur.
Zona de equipamiento 5	Sectores de las poblaciones frente a Enap Refinería.
Zona de equipamiento 6	Sectores entre Costanera Ribera Norte y Río Biobío.
Zona de equipamiento 7	Club Hípico y Villa Palito

b)El área industrial sigue manteniendo las 4 zonas para el desarrollo de actividades productivas: industria, bodega y talleres:

Zona	Descripción
Zona de actividad productiva 1	Corresponde a un área de expansión industrial entre el área urbana consolidada y el Santuario de la Naturaleza, próxima al río Biobío.
Zona de actividad productiva 2	Corresponde a Bocatoma de Huachipato y Planta de tratamiento de aguas servidas de Essbio S.A.
Zona de actividad productiva 3	Corresponde a una zona de extensión de Enap Refinería al sur.
Zona de actividad productiva 4	Corresponde a Enap Refinería.



c) El Santuario de la Naturaleza mantiene las zonas de protección de los recursos de valor natural por una parte y por otra parte: zonas donde se permite el uso residencial, equipamientos compatibles con el turismo, las caletas pesqueras y el equipamiento de la costa oriente al amparo de la Concesión marítima vigente:

Zona	Descripción
Zona de interés natural	Corresponde a las zonas de valor natural del Santuario de la Naturaleza
Zona de humedal	Corresponde al humedal Lengua.
Zona de dunas	Corresponde a la duna entre el Estuario Lengua y el Océano Pacífico.
Zona de playas	Corresponde a las playas.
Zona de asentamientos costeros	Corresponde a las caletas Lengua, Chome y Perone.
Zonas de uso residencial	Corresponde a las zonas de uso residencial en las mesetas de la Península, con normas urbanísticas compatibles con la protección oficial.
Zona de equipamiento costero	Corresponde a una zona de equipamiento costero en la costa oriente, donde actualmente el Municipio cuenta con una Concesión Marítima vigente.

Además de las zonas planteadas antes, el plan reconoce las áreas verdes públicas (AVP) y propone una red de parques comunales (PC), y establece zonas de área verde sobre terrenos de privados (ZAV), destinadas a proteger los humedales urbanos y a conformar zonas de amortiguación entre sectores.

### **3) Principales efectos del Plan Regulador Comunal de Hualpén modificado:**

#### **1. Respeto del conflicto de convivencia entre Enap y poblaciones aledañas.**

La modificación establece una nueva zonificación sobre las poblaciones cercanas al núcleo industrial ENAP, de tal manera que se reemplaza la anterior área de equipamiento 5(ZE-5) por una zona de área verde (ZAV) que prohíbe el uso residencial, todos los equipamientos y las actividades productivas inofensivas.

#### **2. Respeto de los Humedales urbanos.**

La modificación mantiene la protección sobre los humedales Potsdam y Laguna Price, y en el caso del humedal Vasco de Gamase aumenta la zona de área verde (ZAV) hacia el nor-oriente (actual sector de rellenos)

#### **3. Respeto del Santuario de la Naturaleza Península de Hualpén.**

Las modificaciones mantienen las condiciones del anteproyecto original, solo disminuyendo los antejardines de las zonas de uso residencial (ZUR) de 10 m a 5m y bajando la altura máxima de edificación del sector de la duna de Lengua de 7 m a 3,5 m. Se incorpora además un pasaje en pendiente elevada que permite acceso público a playa Ramutncho y se reconoce la ladera norte del cerro Teta Norte como un pasaje en pendiente elevada (peatonal)

#### **4. Respeto de la ribera del río Biobío.**

Las modificaciones mantienen las condiciones del anteproyecto original, solo con la salvedad de la incorporación del recinto bocatoma de Huachipato como una zona de actividad productiva 2 (ZAP-2), la disminución del ancho de la calle borderío frente a la planta de tratamiento de aguas servidas de Essbio S.A., de 20 m a 15 m y la disminución de una parte del "Parque costanera rivera norte", para incorporar una extensión de la zona de equipamiento 6 (ZE-6)

#### **5. Respeto de las posibilidades de expansión.**

El anteproyecto modificado mantiene las condiciones en el área urbana consolidada para la expansión residencial, con las limitaciones de altura máxima establecidas en las diferentes zonas residenciales (ZR-1, ZR-2 y ZR-3) y la potenciación de altura en las zonas mixtas que admiten el uso residencial (ZM-1 y ZM-2)

#### **6. Respeto de la centralidad comunal.**

El anteproyecto modificado mantiene la centralidad en el sector 4 canchas, para el establecimiento del Centro Cívico.

#### **7. Respeto de la conexión entre sectores.**

Las modificaciones introducidas mantienen la red vial estructurante propuesta, que permite conectar los diferentes sectores de la Comuna. Un cambio importante consistió en la eliminación de la proyección de las Avenida Grecia y La Reconquista sobre el predio del Club Hípico, donde además se eliminan la mayoría de los usos de suelo manteniendo solo equipamiento clase deporte, área verde y espacio público.

EL RESUMEN DE LAS OBSERVACIONES ACOGIDAS SE EXPLICA CON MAS DETALLE EN EL PUNTO 10 DE LA MEMORIA EXPLICATIVA DEL ANTEPROYECTO MODIFICADO.