



RESUMEN EJECUTIVO DEL ANTEPROYECTO MODIFICADO (2da vez) PLAN REGULADOR COMUNAL DE HUALPEN

0.-INTRODUCCION:

1. El presente resumen explica de manera general: 1).-las observaciones que se acogieron y las que no se acogieron en el segundo proceso de consulta pública del Anteproyecto de Plan Regulador Comunal de Hualpén; 2).- indica la descripción de las zonas de plan (área urbana consolidada, área industrial y Santuario de la Naturaleza Península de Hualpén); y 3).- indica los efectos que respecto de los temas más relevantes para la comuna, producen las modificaciones que serán puestas a conocimiento de la comunidad
2. Las observaciones que se traducen en restricciones (nuevos gravámenes y/o afectaciones) a lo que estaba propuesto y llevan por mandato de la Ley General de Urbanismo y Construcciones a un nuevo proceso de consulta pública son:
 - a. la declaratoria de utilidad pública del camino a caleta Perone
 - b. el ajuste de las normativa de la ordenanza que regula las condiciones de edificación, subdivisión y urbanización en las zonas ZUR-1, ZUR-2, ZD, ZH y ZIN en el Santuario de la Naturaleza Península de Hualpén. En consecuencia aunque la vivienda sigue permitida en las zonas ZUR-1 y ZUR-2 queda condicionada a las normas urbanísticas que se restringen en relación a lo que se había propuesto.

1.-DE LAS OBSERVACIONES EN EL SEGUNDO PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA

Las observaciones acogidas por el Concejo Municipal que modificaron el anteproyecto de plan regulador comunal:

a) Area urbana consolidada

-Se consolida la cancha de René Schneider como zona de equipamiento deportivo (ZE-7) y en ese sentido se mantiene la condición del anteproyecto modificado.

-El sector del Humedal Vasco de Gama en el sector norte-poniente, propiedad de Agrícola Lote 6 (Valmar) que en la versión del anteproyecto anterior era zona de área verde (ZAV) pasa a ser zona de equipamiento (ZE-6)

b) Santuario de la Naturaleza Península de Hualpén

-Se ajustan a la propuesta de normativa del Estudio del Centro Eula del año 2016.las condiciones de subdivisión, edificación y urbanización correspondientes a coeficiente de ocupación de suelo, coeficiente de constructibilidad, superficie predial mínima, altura máxima de edificación y densidad bruta máxima de las zonas ZUR-1, ZUR-2 y la subdivisión predial mínima en las zonas ZD, ZIN y ZH del Santuario de la Naturaleza Península de Hualpén, según se indica en siguiente cuadro:

ZONAS DEL ANTEPROYECTO PRC DE HUALPEN	CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACION ANTEPROYECTO PRC DE HUALPEN (1º MODIFICACION) EXISTENTE		CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACION ANTEPROYECTO PRC DE HUALPEN (2º MODIFICACION) PROPUESTO	
ZIN	SUPERFICIE PREDIAL MINIMA	1 hectárea (10.000 m ²)	SUPERFICIE PREDIAL MINIMA	20 hectáreas
ZH	SUPERFICIE PREDIAL MINIMA	5 hectáreas (50.000 m ²)	SUPERFICIE PREDIAL MINIMA	20 hectáreas
ZD	SUPERFICIE PREDIAL MINIMA	1 hectárea (10.000 m ²)	SUPERFICIE PREDIAL MINIMA	20 hectáreas
ZUR-1	SUPERFICIE PREDIAL MINIMA	2.000 m ²	SUPERFICIE PREDIAL MINIMA	5.000 m ²
	COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO	0,4	COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO	0,1
	COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	1,2	COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	0,1
	ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION	12 m	ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION	7 m
ZUR-2	DENSIDAD BRUTA MAXIMA	80 hab/ha	DENSIDAD BRUTA MAXIMA	24 hab/ha
	SUPERFICIE PREDIAL MINIMA	2.500 m ²	SUPERFICIE PREDIAL MINIMA	5.000 m ²
	COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO	0,2	COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO	0,05
	COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	0,8	COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	0,1
	ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION	12 m	ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION	7 m
	DENSIDAD BRUTA MAXIMA	40 hab/ha	DENSIDAD BRUTA MAXIMA	16 hab/ha
)	La zona ZUR-1 del anteproyecto del PRC incorpora en la ORDENANZA las condicionantes de subdivisión y edificación de la "zona de sensibilidad ecológica media" del Estudio del Centro Eula del año 2016			
)	La zona ZUR-2 del anteproyecto del PRC incorpora en la ORDENANZA las condicionantes de subdivisión y edificación de la "zona de sensibilidad ecológica alta" del Estudio del Centro Eula del año 2016			



- Se establece que el destino vivienda del uso de suelo residencial de las zonas ZUR-1 y ZUR-2 se hará conforme al concepto del estudio del centro Eula del año 2016 (zona de carácter rural y/o turístico sustentable) condicionada a la propuesta de normas urbanísticas del punto anterior.
- Se declara de utilidad pública el "camino a caleta Perone", que antes no estaba considerado.
- Se revisan e incorporan ciclovías en las vías vehiculares que propone al anteproyecto en el Santuario de la Naturaleza, donde se hace factible.
- Se reconoce playa Los Cuervos como zona de playa (ZP)
- Se aclara la forma en que el estudio del Centro Eula del año 2016 ha sido utilizado por el anteproyecto y sus estudios de respaldo.

Las observaciones no acogidas por el Concejo Municipal:

a) Area urbana consolidada

- Establecer nuevas zonas de área verde y parques comunales, en las zonas de riesgo de inundación fluvial y tsunami entre Avenida Costanera y Rio Biobío, como una medida de mitigación frente a las potenciales inundaciones, porque con un estudio de riesgo se mitigan las eventuales complicaciones, sin necesidad de establecer más restricciones.
- Volver a grabar la proyección de las vías "La Reconquista" y "Grecia" sobre predio de Club Hípico, así como incorporar el uso residencial hospedajes y demás equipamientos en dicho lugar y en la franja colindante a Las Golondrinas el uso residencial: viviendas, porque el Concejo ya tomó la decisión de eliminar las vías en el primer proceso de consulta pública.
- Eliminar la calle Borderío en el sector donde operan las areneras, porque la comunidad releva como importante tener una vía para acercarse al río con modos de transporte alternativos al vehículo
- La modificación del Estudio de Factibilidad Sanitaria, reconociendo sectores inundables en la población Crispulo Gándara, porque no es competencia del Plan regulador comunal.
- La incorporación de nuevas zonas de área verde en sectores cercanos a Universidad Federico Santa María, Ciudad del Niño y Valle Santa María; Laguna Price y entorno; Eje de Avenida Gran Bretaña.
- La modificación de vialidades en el sector de Sur Activo, Homecenter y Lider, porque el Concejo estima que debe haber desarrollo en dichas zonas y no existe justificación para las áreas solicitadas.
- La eliminación del parque costanera Rivera Norte y su incorporación como zona de equipamiento (ZE-1), situación que actualmente se encuentra judicializada (Contencioso administrativo Serpel S.A. con Municipalidad de Hualpén), porque el Concejo ya se pronunció respecto a este tema en el primer proceso de consulta pública.
- Considerar en la cancha de René Schneider las siguientes alternativas que modifican su condición de zona de equipamiento deportivo (ZE-7):a) como zona mixta (ZM-1) como en el anteproyecto original ,b) incorporar los equipamientos de las clases comercio , servicio y actividades productivas inofensivas y c) expropiar, porque el Concejo ya tomó una decisión en el primer proceso de consulta pública.
- Eliminación de vía elevada (Avda. Hualpén) que atraviesa Humedal Vasco de Gama, porque es una vía que no toca el humedal y deja libre el corredor de biodiversidad.

b) Santuario de la Naturaleza Península de Hualpén

- Establecer una red de senderos peatonales con declaratoria de utilidad pública (pasajes en pendiente elevada) en el Santuario de la Naturaleza, para acceder a lugares patrimoniales y de interés público.
- Eliminación de gran parte de las zonas ZUR-1 y ZUR-2 en el Santuario de la Naturaleza, incorporando zonas de amortiguación y eliminando vialidades vehiculares., porque declarar de utilidad pública pasajes en pendiente elevada significa expropiar y urbanizar.
- La prohibición de uso de suelo vivienda en las zonas ZUR-1 y ZUR-2 por cuanto los instrumentos de planificación y gestión vigentes la permiten.
- Reconocer como zonas de humedal (ZH) quebradas al interior del Santuario de la Naturaleza, que actualmente corresponde a zonas de interés natural (ZIN) porque ya están protegidas por la zona de interés natural que las regula y por el plan de manejo del SNPH
- Reconocer la zonificación y normas urbanísticas del actual plan regulador metropolitano de Concepción en el fundo Ramuntcho porque el Concejo estimo reconocer las normas del estudio del Centro Eula del 2016, que son más restrictivas.
- Estudiar la localización de una planta de procesamiento de productos marinos cercana al Santuario de la Naturaleza porque va en contra de la protección del Santuario localizar actividades productivas en su cercanía.

c) Sector industrial

- La incorporación de zonas de amortiguación en el sector industrial de regulación del Plan Regulador Metropolitano de Concepción (núcleo Industrial Petroquímico: Enap, Petroquim).como protección del Santuario de la Naturaleza. porque es de competencia del Plan Regulador Metropolitano de Concepción, quien se está haciendo cargo.



2.-ZONIFICACIÓN DEL ANTEPROYECTO MODIFICADO POR SEGUNDA VEZ

Respecto del primer anteproyecto modificado, la zonificación se mantiene. Conforme a ello la descripción de las zonas en el anteproyecto modificado por segunda vez, 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, bodegaje 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 POR SEGUNDA VEZ:

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

En la SEGUNDA MODIFICACION se mantiene sobre las poblaciones aledañas a Enap la zona de área verde (ZAV) que prohíbe el uso residencial, todos los equipamientos y las actividades productivas inofensivas.

2. Respeto de los Humedales urbanos.

En la SEGUNDA MODIFICACION si bien es cierto se disminuye la protección sobre el sector norte-poniente del Humedal Vasco de Gama, con la pérdida de la zona de área verde (ZAV) que pasa a ser zona de equipamiento 1 (ZE-1), la reciente incorporación del polígono del Humedal Vasco de Gama al "Listado nacional de sitios prioritarios de conservación" asegura por ahora la obligación de ingreso al SEA. Asimismo cuando la recientemente aprobada Ley de protección de los Humedales urbanos, a partir de su publicación en el Diario Oficial y la tenencia de su reglamento, determinará realizar gestiones para brindar mayor protección no solo al Humedal Vasco de Gama, sino a los demás humedales de la Comuna y otros que el Municipio solicite que se reconozcan.

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

En la SEGUNDA MODIFICACION, la asimilación de la propuesta de normas urbanas del Estudio del Centro Eula del año 2016 a las condiciones de edificación, urbanización y subdivisión de las zonas ZUR-1, ZUR-1, ZD, ZH y ZIN determinan mayor protección sobre las zonas sensibles del SNPH al disminuir notablemente las cargas de ocupación sobre dicho territorio.

El reconocimiento de la vía de acceso a caleta Perone, contribuye a potenciar dicho lugar, su oferta gastronómica y su afuercia.

4. Respeto de la ribera del río Biobío.

En la SEGUNDA MODIFICACION se mantienen las condiciones de las versiones anteriores. Se advierte que la situación del parque comunal ribera norte que se encuentra judicializada por Serpel S.A. en contra del Municipio de Hualpén, tiene dicha definición a espera del pronunciamiento de la C.A de Concepción.

5. Respeto de las posibilidades de expansión.

En la SEGUNDA MODIFICACION se mantienen 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.

En la SEGUNDA MODIFICACION se mantiene la centralidad en el sector 4 canchas, para el establecimiento del Centro Cívico.

7. Respeto de la conexión entre sectores.

En la SEGUNDA MODIFICACION se 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.

IMPORTANTE

EL RESUMEN DE LAS OBSERVACIONES ACOGIDAS EN EL SEGUNDO PROCESO DE CONSULTA PUBLICA, SE EXPLICA CON MAS DETALLE EN EL PUNTO 11 DE LA MEMORIA EXPLICATIVA DEL ANTEPROYECTO MODIFICADO POR SEGUNDA VEZ, disponible en el sitio web: www.hualpenciudad.cl