



SINTESIS DEL ANTEPROYECTO PLAN REGULADOR COMUNAL DE HUALPEN

Un Plan Regulador Comunal es un instrumento legal que define un conjunto de normas para ordenar una comuna.

El presente resumen presenta una síntesis de lo que el anteproyecto de Plan Regulador de Hualpén propone, en relación a :

- 1) Los problemas que justifican la necesidad de elaborar un Plan Regulador Comunal para Hualpén.
- 2) Los objetivos que propone el instrumento de planificación.
- 3) Descripción del instrumento de planificación.
- 4) Los principales efectos del Plan Regulador Comunal de Hualpén.

➤ **1) Problemas que justifican la necesidad de elaborar un Plan Regulador Comunal para Hualpén.**

1. **La falta de identidad:** Cabe señalar que Hualpén se guía actualmente por el plan regulador de Talcahuano de 1982, que está obsoleto. Al no contar con un Plan Regulador Comunal propio y que recoja la opinión y anhelos de la comunidad, no se salvaguardan los rasgos de identidad del nuevo territorio y de sus habitantes.
2. **La inexistencia de una zona de servicios centralizados:** La falta de servicios centralizados determina que la gente deba movilizarse hacia otras comunas del Gran Concepción, donde están disponibles los servicios básicos.
3. **El Santuario de la naturaleza se encuentra amenazado:** porque la zonificación y normas urbanísticas del Plan Regulador Metropolitano de Concepción del año 2003, por las cuales actualmente se guía el Santuario de la Naturaleza, son insuficientes para protegerlo.
4. **Déficit de áreas verdes:** La superficie total comunal de áreas verdes está por debajo del estándar exigido por la Organización Mundial de la Salud, la mayoría de las cuales corresponden a humedales, lagunas y sus drenajes.
5. **Conflicto de convivencia entre el área industrial y los sectores residenciales aledaños:** por la carencia de zonas de amortiguación que protejan a los barrios próximos a la Industria, como Población El Triángulo y Población La Emergencia.
6. **Problemas de conectividad vial:** Las calles existentes no logran unificar la comuna. Se detectan problemas importantes de conectividad en:
 - Los sectores Parque Central y Valle Santa María están más conectados a Concepción y Talcahuano que al resto de Hualpén, por lo que los habitantes se sienten desvinculados de su propia comuna.
 - Falta vialidad conectora en los terrenos disponibles para expansión residencial entre Potsdam, Costanera Rivera Norte, Avda. Gran Bretaña y Laguna Price.
 - Falta conectividad entre las diferentes áreas de Santuario de la Naturaleza y entre el Santuario y el resto del territorio comunal.
7. **Escases de suelo disponible para el crecimiento residencial en el área urbana consolidada:** El área urbana consolidada disponible para la expansión residencial está limitada por el sector industrial, el Santuario de la Naturaleza y el cono de aproximación del aeródromo Carriel Sur.

➤ **2) Objetivos que propone el Instrumento de Planificación**

Objetivos Estratégicos de Planificación: Corresponden a las metas que el plan propone para dar solución a los principales problemas:

1. Consolidar un centro cívico fomentando la centralidad y la concentración de los servicios tanto públicos como privados en el sector cuatro canchas.



2. Regular los usos de suelo (los destinos que se pueden implementar), entre Enap Refinería y las poblaciones aledañas situadas frente a dicha industria y a lo largo de la calle Acceso Norte a Puente N°4 y también entre Enap Refinería y el humedal Lengua que es parte del Santuario de la Naturaleza.
3. Conectar los sectores de Parque Central, Valle Santa María y Santuario de la Naturaleza Península de Hualpén, con el resto del territorio comunal mediante apertura y ensanche de vías.
4. Establecer normativa en el área urbana consolidada para la expansión residencial con tendencia a la densificación en altura, respondiendo a la escasez de terrenos disponibles.

Objetivos Ambientales: Corresponden a las metas que el plan propone para resguardar el Medio Ambiente.

1. Contribuir a disminuir la exposición de la población a las emisiones atmosféricas, acústicas y olores generadas por Enap Refinería, en las poblaciones situadas frente a dicha industria y restringiendo la vivienda y la industria e incorporando áreas verdes
2. Poner en valor los humedales Vasco de Gama, Potsdam y Laguna Price y sus principales drenajes, estableciendo en ellos zonas con destino área verde o parque.
3. Incorporar el Santuario de la Naturaleza Península de Hualpén a la zona urbana del Plan Regulador Comunal con el objetivo de resguardar el patrimonio natural y cultural, caracterizado por la presencia de sitios arqueológicos, históricos y formas de vida tradicionales. Todo esto mediante la prohibición de actividades productivas (bodegas, talleres e industria) e infraestructura energética (por ejemplo: subestaciones eléctricas y plantas de tratamiento de aguas servidas) y estableciendo condiciones urbanísticas compatibles con la protección oficial.
4. Proteger la ribera norte del cauce del río Biobío, estableciendo una franja de parque - vialidad y equipamiento.

➤ **3) Descripción del Instrumento de Planificación:**

El Plan regulador de Hualpén comprende 3 grandes áreas: el área urbana consolidada, el área industrial y el Santuario de la Naturaleza Península de Hualpén.

) El área urbana consolidada incluye 3 zonas residenciales, 3 zonas mixtas y 6 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	Corresponde al Club Hípico.
Zona Mixta 3	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.



- J) El área industrial incluye 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.

- J) El Santuario de la Naturaleza incluye 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 propone una red de parques y áreas verdes, destinadas a proteger los humedales urbanos y a conformar zonas de amortiguación entre sectores.

➤ **4) Principales efectos del Plan Regulador Comunal de Hualpén:**

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

Plantea alejar la población cercana del área industrial peligrosa, con la incorporación de un parque longitudinal (Parque El Triángulo) a lo largo de Acceso Norte Puente N°4 entre Las Golondrinas y canal Price y un área importante de equipamiento que prohíbe el uso residencial, todo lo cual aumenta la distancia entre "Industria y Residencia" a modo de amortiguamiento.

2. Respeto de los Humedales urbanos.

Propone poner en valor los humedales Vasco de Gama, Potsdam y Laguna Price y sus principales drenajes proponiendo una interesante red de parques comunales y áreas verdes en torno a estos sistemas naturales y sobre ellos, donde no se permiten construcciones, considerando su valor ecosistémico y transformándose en un buen indicador de calidad de vida para la Comuna.

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

La propuesta incorpora al límite urbano el Santuario de la Naturaleza Península de Hualpén, que corresponde a la mitad del territorio de la comuna, con una propuesta vial que permite el emplazamiento de equipamientos con un impacto bajo sobre el territorio y en general con normas urbanísticas acordes con la protección oficial. Del mismo modo se pretende evitar su deterioro prohibiendo bodegas, talleres, industria e infraestructura sanitaria (plantas de tratamiento de



aguas) y energética (subestaciones eléctricas, parques eólicos, termoeléctricas) y estableciendo condiciones urbanísticas compatibles con la protección oficial.

De esta manera las áreas destinadas a la vivienda y para emplazar equipamientos compatibles con el turismo han quedado relevadas a las partes altas de la Península, con una superficie acotada y respetando los cursos de agua, las quebradas y la flora y fauna del lugar. Para definir las zonas donde se permite la vivienda, se consideró como criterio la accesibilidad y las pendientes hasta 20°. Por otra parte se busca concentrar el comercio y los servicios en las caletas pesqueras Lengua, Chome y Perone y el equipamiento deportivo en la costa oriente.

4. Respeto de la ribera del río Biobío.

Propone proteger la ribera norte del cauce del río Biobío para su recuperación ambiental, estableciendo una franja de área verde y vialidad colindante con la ribera norte, que permita recuperar y proteger la ribera del río Biobío. (Parque Rivera Norte). Esta alternativa implicará la eliminación de las areneras existentes en el sector, lo cual permitirá la recuperación del río y su aporte como bien público para la comunidad.

5. Respeto de las posibilidades de expansión.

Establece zonas en el área urbana consolidada, cuyas normas urbanísticas posibilitan la expansión residencial y establece zonas de equipamiento en lugares estratégicos, tales como: la centralidad para el Centro Cívico Comunal, el sector colindante a Avenida Alessandri y Autopista Concepción Talcahuano y el sector de la ribera norte del río Biobío, además de las posibilidades que entregan las zonas mixtas del eje Colón, el Club Hípico y Avenida Las Golondrinas. Las zonas residenciales propuestas en el área urbana consolidada, con excepción de aquellas próximas al núcleo industrial petroquímico (Enap Refinería) proponen normas urbanísticas que posibilitan la densificación en altura, hasta 10 pisos. De la misma manera, la zona mixta planteada a lo largo del eje Colón también ha sido propuesta en consideración a densificar en altura, inclusive con altura libre y limitada por las condiciones mecánicas del suelo. Esto busca salvar la escasez de terreno para el crecimiento urbano de Hualpén, lo que caracterizará el paisaje urbano de la comuna en los próximos años.

6. Respeto de la centralidad comunal.

Sugiere una centralidad con buena accesibilidad, donde se emplazará el Centro Cívico Comunal, donde además establece una Biblioteca y otros Servicios Públicos. Las normas urbanísticas del entorno inmediato posibilitan el establecimiento de equipamientos complementarios a la centralidad propuesta, tales como comercio y servicios.

7. Respeto de la conexión entre sectores.

La red vial estructurante propuesta permite conectar los diferentes sectores de la Comuna, tales como el área urbana consolidada, el sector Parque Central y el Santuario de la Naturaleza