



RESUMEN EJECUTIVO PLAN REGULADOR COMUNAL DE HUALPEN

El presente resumen presenta una síntesis del Plan Regulador Comunal de Hualpén, en relación a los siguientes temas:

1. Que es el plan regulador comunal de Hualpén
2. Objetivos
3. Descripción
4. Efectos sobre el territorio

1. QUE ES EL PLAN REGULADOR COMUNAL DE HUALPEN:

El Plan Regulador Comunal de Hualpén es un instrumento constituido por un conjunto de normas sobre adecuadas condiciones de higiene y seguridad en los edificios y espacios urbanos, y de comodidad en la relación funcional entre las zonas habitacionales, de trabajo, equipamiento y esparcimiento.

Sus disposiciones se refieren al uso del suelo o zonificación, localización del equipamiento comunitario, estacionamiento, jerarquización de la estructura vial, fijación de límites urbanos, densidades y determinación de prioridades en la urbanización de terrenos para la expansión de la ciudad, en función de la factibilidad de ampliar o dotar de redes sanitarias y energéticas, y demás aspectos urbanísticos.
(Fuente: artículo 41 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones)

El Plan Regulador Comunal de Hualpén está compuesto por los siguientes antecedentes:

1. **Memoria explicativa**, que contiene los antecedentes socio-económicos; los relativos a crecimiento demográfico, desarrollo industrial y demás antecedentes técnicos que sirvieron de base a las proposiciones, y los objetivos, metas y prioridades de las obras básicas proyectadas.
2. **Estudio de factibilidad sanitaria**, para ampliar o dotar de agua potable y alcantarillado, en relación con el crecimiento urbano proyectado, estudio que requirió consulta previa al Servicio Sanitario correspondiente de la Región.
3. **Ordenanza Local**, que contiene las disposiciones reglamentarias pertinentes
4. **Planos**, que expresan gráficamente las disposiciones sobre uso de suelo, zonificación, equipamiento, relaciones viales, límite urbano, áreas prioritarias de desarrollo urbano, etc.

(Fuente: artículo 42 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones)

2. **OBJETIVOS:**

Objetivos Estratégicos de Planificación: Corresponden a las metas que el plan propuso 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.

(Fuente: Informe Ambiental N°3 del Plan Regulador Comunal)

Objetivos Ambientales: Corresponden a las metas que el plan propuso 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.

(Fuente: Informe Ambiental N°3 del Plan Regulador Comunal)

3. **DESCRIPCION:**

El Plan regulador de Hualpén comprende 3 grandes áreas:

- 1) área urbana consolidada
- 2) área industrial
- 3) área de protección de recursos de valor natural (Santuario de la Naturaleza Península de Hualpén)

Adicional a ello contempla

- 4) zonas de área verde, reconoce las áreas verdes públicas y declara de utilidad pública terrenos con destinación de parques comunales.
- 5) Finalmente contempla áreas restringidas al desarrollo urbano

1) Área urbana consolidada: esta área incluye 3 zonas residenciales, 2 zonas mixtas y 7 zonas de equipamiento:

Zona	Descripción
Zona Residencial 1 (ZR-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 (ZR-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 (ZR-3)	Corresponde a las poblaciones entre Gran Bretaña, Las Golondrinas, Acceso Norte a Puente 4 y canal Price.

Zona	Descripción
Zona Mixta 1 (ZM-1)	Corresponde al Eje Colón y a la Ciudad del Niño.
Zona Mixta 2 (ZM-2)	Dispuesta a lo largo de Las Golondrinas, entre Gran Bretaña y Génova

Zona	Descripción
Zona de Equipamiento 1 (ZE-1)	Corresponde a tres áreas: 1) la primera de ellas se sitúa al poniente del Humedal Vasco de Gama, entre Autopista Concepción Talcahuano y Alessandri, 2) la segunda se sitúa al sur de la laguna Price, entre Padre Las Casas, Alessandri y Costanera Ribera Norte 1, y 3) la tercera se ubica entre la ribera del Río Biobío, Alessandri, Costanera Ribera Norte 1 y Padre Las Casas.
Zona de Equipamiento 2 (ZE-2)	Corresponde a los sectores Universidad Federico Santa María y Colegio Sagrados Corazones.

Zona	Descripción
Zona de Equipamiento 3 (ZE-3)	Corresponde a los sectores Estadio Las Golondrinas y Cuatro canchas.
Zona de Equipamiento 4 (ZE-4)	Corresponde a dos áreas: 1) una de ellas se sitúa al sur del Humedal Vasco de Gama, con acceso desde Arteaga Alemparte y Alessandri; y 2) la otra situada al oriente del Humedal Vasco de Gama, entre Autopista Concepción Talcahuano y canal Ifarle. Ambas áreas se sitúan sobre la zona “b” del cono de aproximación del aeródromo Carriel Sur de Concepción.
Zona de Equipamiento 5 (ZE-5)	Corresponde a un sector específico entre calle Potsdam, canal Price y Acceso Norte a Puente N°4
Zona de Equipamiento 6 (ZE-6)	Corresponde al área situada en Costanera Ribera Norte y Río Biobío.
Zona de Equipamiento 7 (ZE-7)	Corresponde a Club Hípico y a cancha que enfrenta calle Colón en sector René Schneider.

2) Area industrial: El área industrial incluye 4 zonas para el desarrollo de actividades productivas: industria, bodegaje y talleres:

Zona	Descripción
Zona de Actividad productiva 1 (ZAP-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 1 (ZAP-2)	Corresponde a bocatomas de Huachipato, Enap y Planta de tratamiento de aguas Servidas de Essbio S.A.
Zona de Actividad productiva 1 (ZAP-3)	Situada al sur de Enap Refinerías, entre el límite oriente del Santuario de la Naturaleza Península de Hualpén y Acceso Norte a Puente N°4, es correspondiente con la zona ZAB-4 del Plan Regulador Metropolitano de Concepción (PRMC) que corresponde a un área de actividades productivas de impacto intercomunal
Zona de Actividad productiva 1 (ZAP-4)	Es el área que incluida entre: Camino Lengua, Acceso Norte Puente N°4, camino al Santuario y límite oriente del Santuario de la Naturaleza Península de Hualpén. Incluye a Enap Refinerías. Es correspondiente con la zona ZI-8 del Plan Regulador Metropolitano (PRMC), por cuanto corresponde a un área de actividades productivas de impacto intercomunal.

- 3) Area de protección de recursos de valor natural:** El Santuario de la Naturaleza incluye zonas de protección de los recursos de valor natural que incluyen al Humedal Lengua, el sistema dunario, áreas de interés natural, 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 (ZIN)	Corresponde a las zonas de valor natural del Santuario de la Naturaleza Península de Hualpén, en el macizo peninsular.
Zona de Humedal (ZH)	Corresponde al humedal Lengua.
Zona de Dunas (ZD)	Corresponde a la duna entre el Estuario Lengua y el Océano Pacífico.
Zona de Playas (ZP)	Corresponde a las playas del litoral de la Península de Hualpén, donde se destacan playa Lengua, Playa Ramuntcho y Playa Los Burros.
Zona de Asentamientos costeros (ZAC)	Corresponde a las caletas Lengua, Chome y Perone.
Zonas de uso residencial (ZR-1 y ZR-2)	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 (ZEC)	Corresponde a una zona de equipamiento en la costa oriente, donde actualmente el Municipio cuenta con una Concesión Marítima vigente.

Adicional a lo anterior, en todo el borde costero, el plan contempla una zona de protección costera de 80 mts, que incluye una zona no edificable de 20 mts, para uso peatonal.

- 4) Zonas de área verde, áreas verdes públicas y parques comunales:** Además en el área urbana consolidada, se proponen zonas de área verde en terrenos de privados, se reconocen las áreas verdes públicas en su condición de Bienes Nacionales de Uso Público y se declaran de utilidad pública terrenos de privados para establecer parques comunales

Zonas ZAV

Se establecen zonas de área verde en terrenos de privados (ZAV) destinadas a establecer protección en el humedal Vasco de Gama; separar la planta de Essbio de los sectores aledaños; y producir distancias entre las zonas de planificación industrial intercomunal y sectores residenciales, por citar las más relevantes; las que se hacen parte del Plan Regulador Comunal, a excepción de las zonas no edificables, o de restricción para el desarrollo urbano.

Zonas AVP

Se reconocen en el área urbana consolidada las áreas verdes que corresponden a bienes nacionales de uso público y se diferencian de aquellas zonas ZAV que corresponden a zonas de área verde establecidas en predios de privados.

Parques comunales (PC).

Se incorporan también 6 parques comunales, los cuales se declaran de utilidad pública, en conformidad al artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y cuyo detalle es el siguiente:

	Parque	Emplazamiento
PC-1	Parque Laguna Price	Entre las vías Laguna Price y Borde laguna
PC-2	Parque Ribera Norte	Entre límite con Santuario de la Naturaleza Península de Hualpén y Puente Juan Pablo II, en la extensión de la rivera norte del río Bío-Bío.
PC-3	Parque El Triángulo	A lo largo de Acceso Norte Puente N°4 entre Las Golondrinas y Finlandia
PC-4	Parque Potsdam	Entre las vías Potsdam, Avenida La Reconquista y Quirihue.
PC-5	Parque Los Cisnes	Entre las vías Las Golondrinas y Parque Rivera Norte
PC-6	Parque San Andrés	Entre Autopista Talcahuano Concepción y Avenida Jorge Alessandri

5) Areas restringidas al desarrollo urbano:

El plan contiene por una parte, áreas de riesgo donde se puede construir con un estudio fundado elaborado por un profesional competente y aprobado por el organismo competente y zonas no edificables donde no es posible construir nada

Áreas de riesgo:

Áreas de riesgo	Incorporación en el plan
<ul style="list-style-type: none"> Zonas inundables o potencialmente inundables. 	<ol style="list-style-type: none"> Área de riesgo de inundación por tsunami en marisma de Lenga Área de riesgo de inundación por desborde cauce del Río Biobío Área de riesgo de inundación por anegamiento en Humedal Vasco de Gama
<ul style="list-style-type: none"> Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas. 	<ol style="list-style-type: none"> Riesgo de Remoción en masa en Península de Hualpén
<ul style="list-style-type: none"> Zonas o terrenos con riesgos generados por la actividad o intervención humana. 	<ol style="list-style-type: none"> Riesgo de sitios contaminados por mercurio en Humedal Lenga y al poniente de Enap Refinerías.

Zonas no edificables

Zonas no edificables	Ubicación en el plan
Cono aproximación aviones	Zona "a del cono de aproximación del aeródromo Carriel Sur, en Autopista Concepción Talcahuano y Alessandri
Gaseoducto y Oleoducto.	Muelle que incluye gasoducto, al norteponiente de Camino Lenga
Corredor Ferroviario.	En la extensión de Arteaga Alemparte, entre Las Golondrinas y Alessandri.
Línea de alta tensión	En la extensión de Acceso Norte a Puente N°4 y al norte de Costanera Ribera Norte 1
Faja de circulación peatonal en Zona de Protección Costera	En todo el borde costero de la Península de Hualpén.

4. EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO:

1) Respecto 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 Lenga, 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) Respetto 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) Respetto 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.