



**MEMORIA EXPLICATIVA**

**ENMIENDA N°2**

**AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE HUALPÉN**

**“RECONOCIMIENTO DE ÁREAS DE PROTECCIÓN DE**

**RECURSOS DE VALOR NATURAL”**

**HUMEDAL URBANO PRICE**

**DICIEMBRE DE 2025**

## **1. INTRODUCCION:**

La protección de los Humedales Urbanos ha sido recientemente incorporada, de manera oficial, mediante la Ley 21.202 de 2020 sobre Humedales Urbanos. Antes de dicha Ley, si bien las autoridades regionales manifestaron su voluntad de proteger estas áreas, su incorporación a las Estrategias regionales de Protección de la Biodiversidad se limitaba a la aplicación de la ley 19.300, sobre los proyectos, acciones o programas a ejecutar en ellos, produciéndose, así, la obligatoriedad de ingreso de dichos proyectos al Sistema de Evaluación Ambiental (SEA).

### **Ley de Humedales Urbanos:**

El artículo 5 de la Ley 21.202 de Humedales Urbanos modificó la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), incorporando en el artículo 60 el inciso tercero que dice lo siguiente: *“Todo instrumento de planificación territorial deberá incluir los humedales urbanos existentes en cada escala territorial en calidad de área de protección de valor natural, para efectos de establecer las condiciones bajo las que deberán otorgarse los permisos de urbanizaciones o construcciones que se desarrollen en ellos”.*

### **Reglamento de la Ley de Humedales Urbanos:**

El artículo 18 del Reglamento de la Ley 21.202 señala que: *“Desde la fecha de publicación del acto administrativo que resuelva el reconocimiento de un humedal urbano por parte del Ministerio del Medio Ambiente, las municipalidades deberán dictar, en el menor plazo posible, la ordenanza local y los planos actualizados del plan regulador respectivo, para efectos de establecer las condiciones bajo las que deberán otorgarse los permisos de urbanizaciones o construcciones que se pretendan emplazar en dichas áreas de protección de recursos de valor natural”.*

### **Incorporación de los Humedales Urbanos al PRC mediante procedimiento de Enmienda:**

El Decreto N°57 de fecha 06 de abril de 2023 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), modificó la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), incluyendo la posibilidad de incluir a través del procedimiento de enmienda, los Humedales Urbanos reconocidos por el Ministerio del Medio Ambiente en el contexto de la Ley 21.202, a los instrumentos de planificación territorial (IPT). De esta manera se incluye en el inciso cuarto del artículo 2.1.13 de la OGUC, la letra k) que permite: *“Reconocer áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural, incluyendo las normas urbanísticas conforme al artículo 2.1.18. de esta Ordenanza”.*

### **Pronunciamiento de Contraloría General de la República, a solicitud de la Municipalidad de Hualpén:**

Contraloría General de la República, a partir de consulta de la Municipalidad de Hualpén, se pronunció mediante Dictamen N°E394238/2023, concluyendo dos cosas importantes:

1. Que es factible la incorporación de los Humedales Urbanos al Plan Regulador Comunal, a través del procedimiento de enmienda, a que se refiere el inciso segundo del artículo 45 de la LGUC.
2. Que las normas urbanísticas posibles de implementar de acuerdo con el artículo 2.1.18 de la OGUC, son aquellas contenidas en el artículo 116 de la LGUC y 2.1.10.bis, letra f), de la OGUC.

## **Humedales urbanos reconocidos por la seremi del Medio Ambiente por solicitud de la Municipalidad de Hualpén:**

En la comuna de Hualpén, se tiene a la fecha de elaboración de la presente memoria, los siguientes humedales urbanos reconocidos por el MMA, de los cuales sin embargo el Humedal Vasco da Gama-Chimalfe, se encuentra reclamado en el Tribunal Ambiental.

Humedal Urbano	Resolución Exenta MMA	Publicación en D.O.
Humedal Urbano Price	378 de 26.04.2023	09.05.2023
Humedal Urbano Vasco da Gama	4.318 de 04.09.2024	16.09.2024

### **Situación de los Humedales Urbanos en el PRC de Hualpén:**

Pese a que el plan regulador comunal de Hualpén vigente establece zonas de área verde (ZAV) y declaratorias de utilidad pública como parques comunales sobre parte de los Humedales Urbanos reconocidos oficialmente (PC-1 en Humedal Urbano Price y PC-7 en Humedal Urbano Vasco da Gama Chimalfe), algunas áreas no incluidas en dicha zonificación admiten la urbanización sin enfoque de protección natural. Antes de la entrada en vigor de la Ley 21.202, en el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica, el PRC de Hualpén estableció como uno de sus objetivos ambientales: *“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”*. En la ocasión en que se tramitó y aprobó el PRC de Hualpén, no existían herramientas normativas para brindar protección a los Humedales Urbanos, más allá de establecer zonificación de Área Verde (ZAV) y/o declarar de utilidad pública como Parques Comunales en amparo del artículo 59 de la LGUC, sin embargo, el propósito del uso de suelo Área Verde es la destinación a recreación y esparcimiento y no la protección de Humedales Urbanos.

### **Objeto de la Enmienda para incorporar el Humedal Price al PRC de Hualpén:**

La presente enmienda al PRC de Hualpén (promulgado por Decreto Alcaldicio N°90 del 23.01.2023 y publicado en el Diario Oficial de la República de Chile con fecha 30.01.2023), se enmarca en el procedimiento establecido en el artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), artículos 2.1.13 y 2.1.11 (inciso 2°, 3°, 4° y 5°) de la OGUC. El PRC de Hualpén a la fecha, ha sido enmendado por el Decreto Alcaldicio N°1.060 de fecha 09.08.2024 publicado en el Diario Oficial de la República de Chile con fecha 19.08.2024.

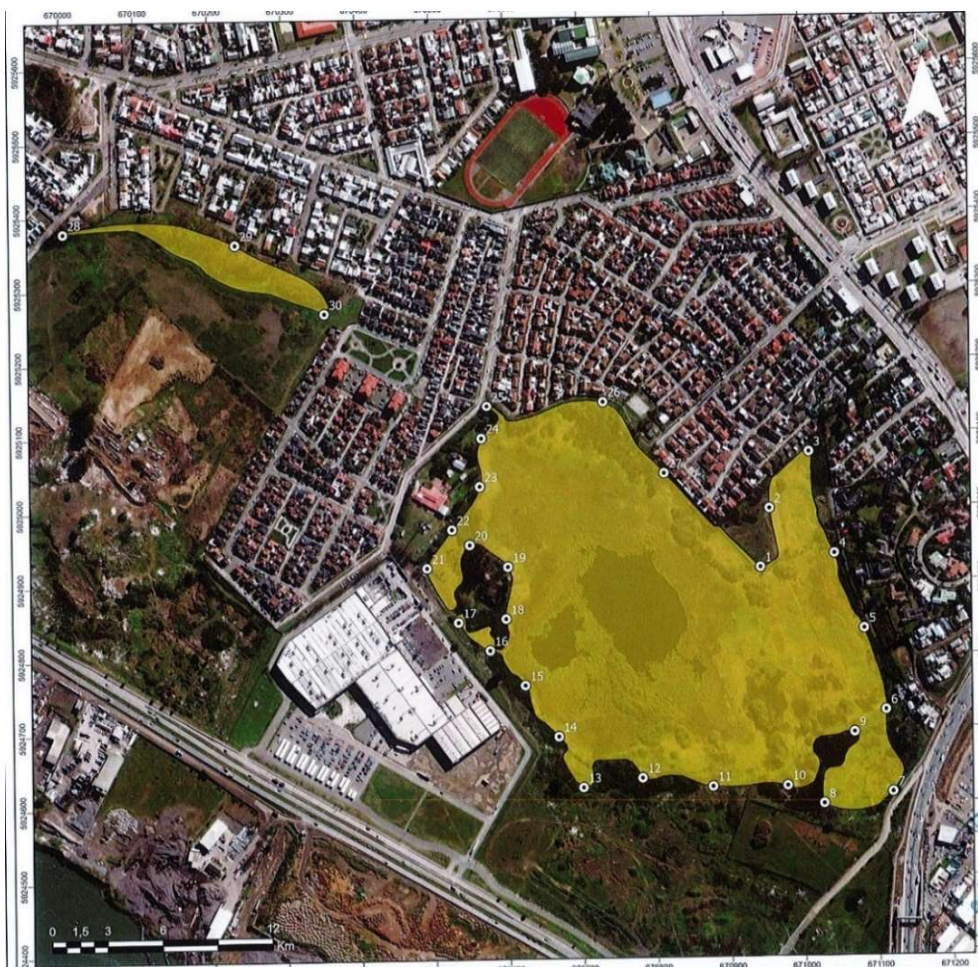
La presente Memoria Explicativa da cuenta de los fundamentos considerados para elaborar la Enmienda N°2 del Plan Regulador Comunal de Hualpén, que permita reconocer en calidad de Área Puesta Bajo Protección Oficial, el Humedal Urbano Price.

## **2. DIAGNOSTICO:**

### **2.1. ANTECEDENTES**

#### **2.1.1. RECONOCIMIENTO OFICIAL DEL HUMEDAL URBANO PRICE**

El Humedal Urbano Price fue reconocido por el Ministerio del Medio Ambiente, para efectos de lo dispuesto en la Ley 21.202, mediante la Resolución Exenta N°378 de 26.04.2023 y publicada en el Diario Oficial con fecha 09.05.2023. La superficie reconocida es de 21,9 hectáreas en dos polígonos que en adelante serán denominados Polígono 1 y Polígono 2.



*Figura N°1: Cartografía Oficial del Humedal Urbano Price*  
*Fuente: Expediente Humedal Urbano-Seremi del Medio Ambiente*

### Información humedal

Humedal natural lacustre y palustre de una superficie de 21,9 hectáreas, ubicado totalmente dentro del límite urbano.

Vértices	Este	Norte	Vértices	Este	Norte	Vértices	Este	Norte
1	670943	5924918	11	670876	5924622	21	670491	5924921
2	670955	5924997	12	670781	5924635	22	670526	5924973
3	671009	5925073	13	670700	5924623	23	670564	5925031
4	671043	5924936	14	670668	5924692	24	670566	5925096
5	671082	5924834	15	670623	5924761	25	670574	5925139
6	671111	5924723	16	670576	5924809	26	670731	5925144
7	671119	5924613	17	670533	5924847	27	670814	5925046
8	671026	5924598	18	670598	5924852	28	670003	5925379
9	671068	5924694	19	670601	5924922	29	670236	5925361
10	670977	5924622	20	670549	5924952	30	670356	5925267

Coordenadas UTM, Datum WGS84, Huso 18 Sur  
Escala: 1:4.500



### 2.1.2. SITUACIÓN ACTUAL DEL HUMEDAL URBANO PRICE

El PRC de Hualpén estableció como uno de sus objetivos ambientales “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”, sin embargo los polígonos propuestos por el PRC de Hualpén de 2023 sobre el Humedal Laguna Price y sobre los cuales se dispusieron Zonas de Área Verde y Parque Comunal (PC-1), son distintos a aquellos reconocidos oficialmente por el MMA, existiendo al margen de los sectores zonificados como tales, áreas al interior del Humedal Declarado, en que las condiciones urbanísticas permiten una ocupación intensiva y carecen de un enfoque de conservación. Dichas áreas se representan en los polígonos de color rojo bajo la leyenda de “áreas urbanizables”.

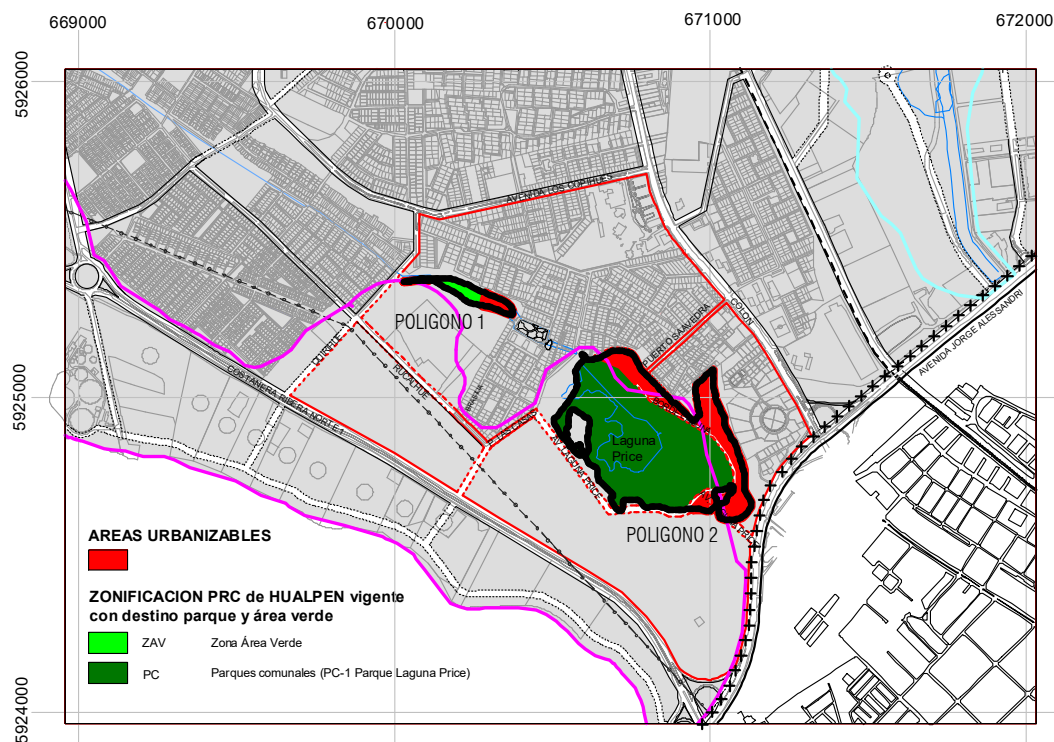


Figura N°2: Área del Humedal Urbano Price sobre zonas urbanizables y sobre áreas de Parque Comunal y Área Verde, todas en el Plan Regulador Comunal vigente.

Fuente: Elaboración propia

### 2.1.3. PREDIOS INCLUIDOS EN EL ÁREA RECONOCIDA COMO HUMEDAL URBANO PRICE

El Polígono 1 y el Polígono 2 se emplazan sobre predios de propiedad privada, según se indica a continuación:

POLIGONOS	PREDIOS INCLUIDOS	
	ROLES	TOTAL/PARCIAL
POLIGONO 1	5585-2 (TREHUACO LT 6 DEL RESTO LT E PARQUE DEL BIO BIO) 5585-3 (TALCAMAVIDA SN LT 7 B- 2 SECTOR PRICE)	PARCIAL
POLIGONO 2	7021-26 (CHACRA CERRO VERDE SECTOR LAGUNA PRICE X) 7021-28 (LT L SECT 2 LAGUNA PRICE FDO CERRO VERDE) 5318-36 (AV J ALESSANDRI LT 1 CHACRA) 5318-37 (J ALESSANDRI LT 6 SECTOR 1 L CERRO VERDE) 7020-43 (LOTE 8 SECTOR 1 L CERRO VERDE) 7020-45 (LOTE 12 SECTOR 1 L CERRO VERDE)	PARCIAL

El polígono 1 limita al norte con Parque Residencial Las Américas, al sur con roles 5585-14 y 5585-15, al oriente con Parque Residencial Las Américas y al poniente con calle Quirihue, según se observa continuación en la Figura N° 3.

El polígono 2 limita al norte con Parque Residencial Las Américas, al sur con centro comercial Jumbo-Easy, al oriente con predios roles 7021-31 y 7021-43 y al poniente con Avenida Alessandri, según se observa continuación en la Figura N° 3.

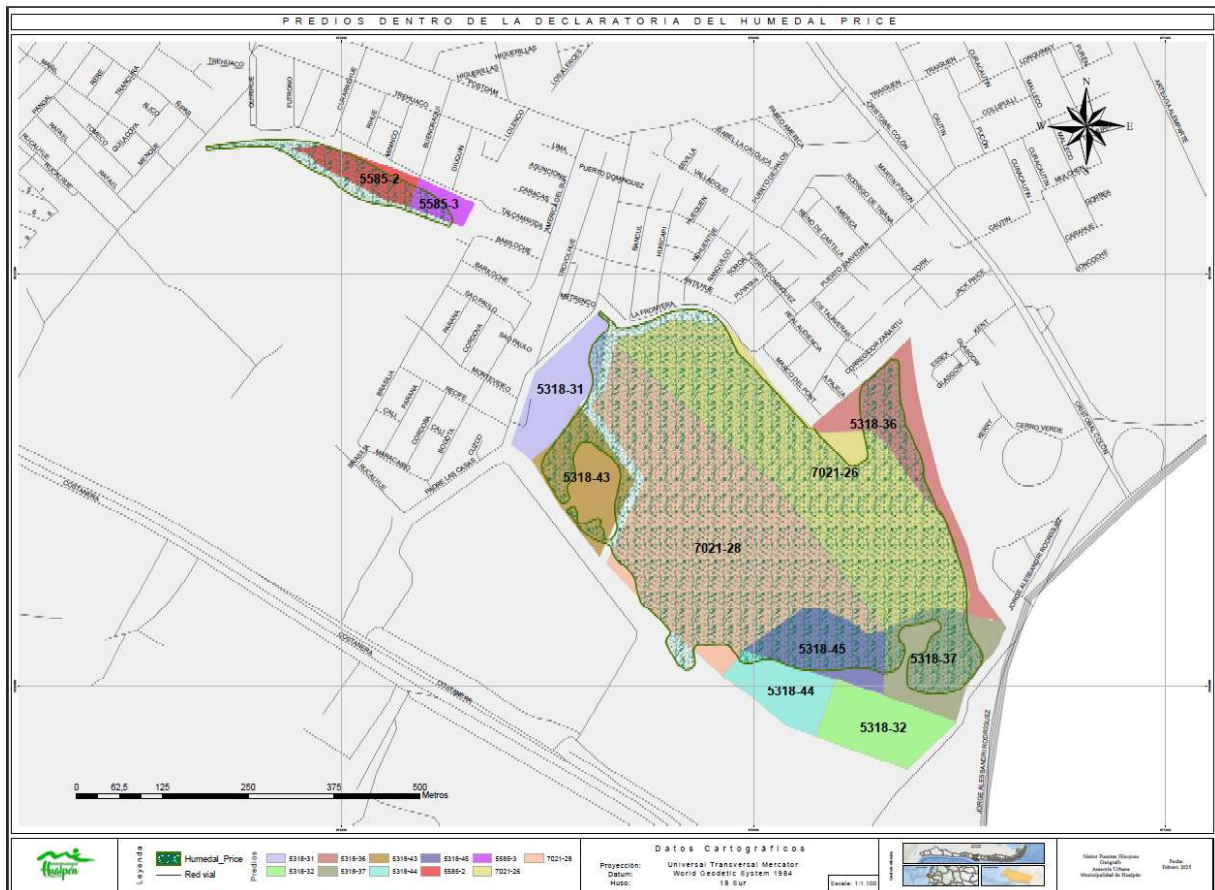


Figura N° 3, Propiedad del suelo en Humedal Urbano Price,  
Fuente: elaboración propia a partir de [www.sii.cl](http://www.sii.cl)

#### 2.1.4. ANTECEDENTES IMPORTANTES DEL RECONOCIMIENTO DEL HUMEDAL URBANO PRICE

- En la descripción de la “Hidrografía del Humedal”, en el expediente de la Municipalidad de Hualpén, se señala que: “El área del espejo de agua es aproximadamente 6 hectáreas (plano de Loteo DOM I. Municipalidad de Talcahuano, 1986), reduciéndose en el verano en un 15%. Si se considera el pajonal asociado al espejo de agua y la inundación que sufre durante el invierno, la superficie asciende.
- En el numeral 6 de considerandos de la Resolución Exenta N° 378, de fecha 26 de abril de 2023 de MMA, que reconoció Laguna Price como Humedal Urbano, se indica: “Que, la información presentada por la Municipalidad para la identificación del respectivo humedal se encuentra en el documento denominado “Municipio Sustentable Hualpén, 2021” (“Ficha Técnica Municipio”). Según indica dicho documento, “El Humedal Price es de importancia capital para la vida humana, fuente de biodiversidad y sumidero de CO2

de la tierra, corredor biológico y desagüe de cauces. Cuenta con un espejo de agua durante todo el año, y posee baja circulación de agua. La biodiversidad y abundancia poblacional son altas, coincidentemente con la gran productividad del sistema. Es por ello, que el Humedal Price, constituye un área de gran potencial científico, educativo, recreacional y ecológico, que es conveniente salvaguardar para las generaciones futuras de la comuna. Se observa que el humedal está altamente amenazado, lo cual describe una situación de alto riesgo para un patrimonio natural con características ecológicas únicas en la comuna de Hualpén".

#### 2.1.5. SITUACIÓN DEL HUMEDAL URBANO PRICE EN EL PRC DE HUALPÉN

Normativa del PRC de Hualpén en el área de los POLÍGONOS 1 y 2 del Humedal Urbano Price

Las normas urbanísticas vigentes al interior de los polígonos que componen el Humedal Urbano Price son las que se observan en la figura 4

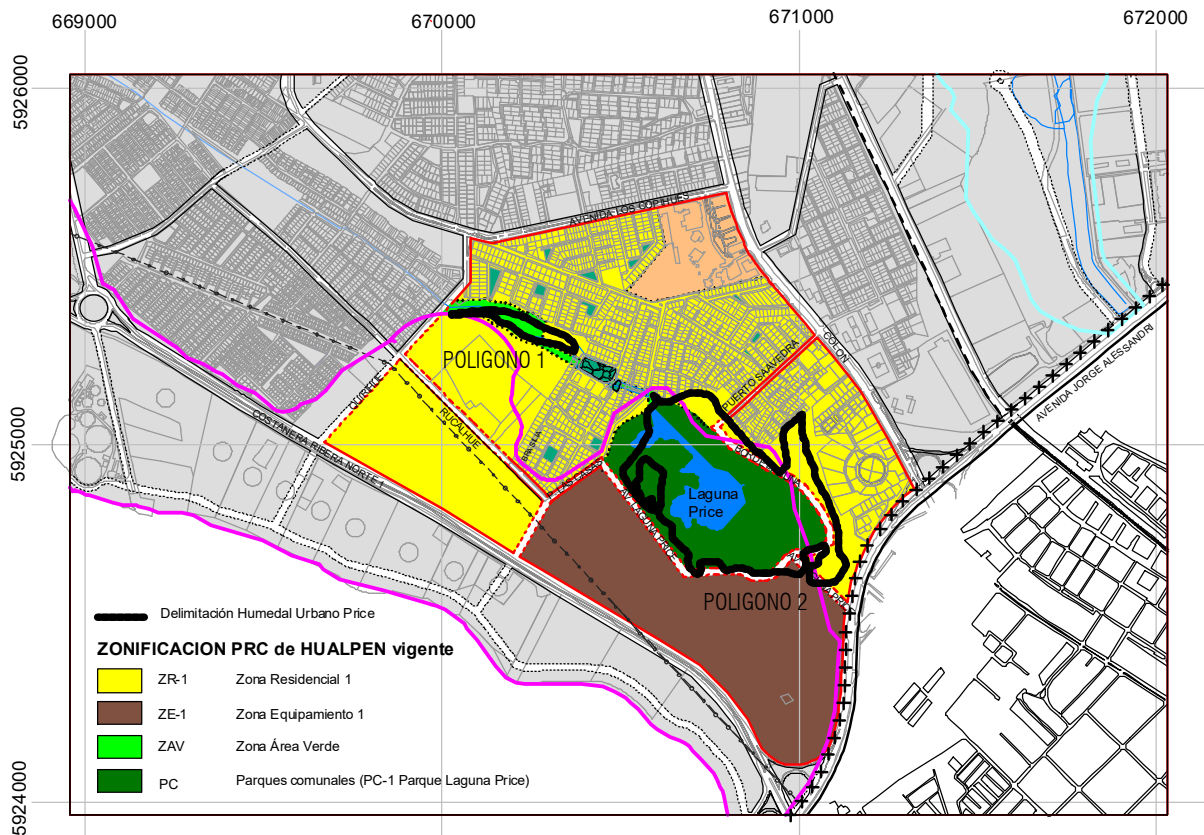


Figura N°4: Área del Humedal Urbano Price sobre las zonas del Plan Regulador vigente

Fuente: Elaboración propia

polígonos	Zonificación PRCH actual
Polígono 1	ZAV (zona de área verde) ZR-1 (zona residencial 1)
Polígono 2	PC-1(parque Laguna Price) ZR-1 (zona residencial 1) ZE-1 (zona de equipamiento 1) ZAV (zona de área verde)

NOMBRE	ZONAS	RESIDENCIAL		INDUSTRIA		TALLERES		BODEGAJE		EQUIPAMIENTO										INFRAESTRUCTURA			ESPACIO	AREA VERDE														
		Vivienda hogares acogida	Hospedaje	Peligrosa	Molesta	Inofensiva	Peligrosa	Molesta	Inofensiva	Peligrosa	Molesta	Inofensiva	Científico	Comercio	Culto	Deporte	Educación	Espartimen to	Salud	Seguridad	Servicios	Social			Transporte	Sanitaria	Energética											
ZR-1	Zona residencial 1	si	si	si	no	no	no	no	no	si	no	no	si	si	si	1	si	si	2	si	si	3	si	4	si	5	si	si	si	no	no	si	si					
ZE-1	zona de equipamie	no	no	si	no	no	no	no	no	no	no	no	no	si	si	si	si	si	si	3	si	4	si	5	si	si	si	si	no	no	si	si						
ZAV	zona de área verde	no	no	no	no	no	no	no	no	no	no	no	no	no	no	no	no	no	no	no	no	no	no	no	no	no	no	no	no	no	si	si						
	1.-Excepto discotecas 2.-Excepto estadios				3.-Excepto parques zoológicos 4.-excepto cementerio y crematorio									5.-excepto carcel y centro de detención																								

*Usos de suelo en el Área de Emplazamiento de Humedal Urbano Price (cuadro resumen)*

NOMBRE	ZONAS	Superficie de Subdivisión predial mínima	Coficiente máximo de ocupación de suelo	Coficiente máximo de constructibilidad	Altura máxima de edificación	Sistema de agrupamiento	altura máxima de la edificación continua	profundidad de la edificación continua	edificación aislada sobre edificación continua	adosamiento	Antejardín	Densidad bruta máxima
ZR-1	Zona residencial 1	180 m2	0.8	4	30m	APC	9 m	80%	SI	SI	2m	1.500 hab/ha
ZE-1	zona de equipamiento 1	1000 m2	0.6	5	Libre c/e	A	NO	NO	NO	SI	10 m	NO
ZAV	zona de área verde	2.500 m2	NO	NO	3.5 m	A	NO	NO	NO	SI	NO	NO

*Normas urbanísticas en el Área de Emplazamiento de Humedal Urbano Price (cuadro resumen)*

Para la zona de Área Verde (ZAV), aplica íntegramente lo dispuesto en el artículo 2.1.31 de la OGUC y para el uso de suelo Espacio Público aplica lo dispuesto en el artículo 2.1.30 de la OGUC. Para el caso del Parque Comunal PC-1 aplica lo dispuesto en los artículos 59, 59 bis y 121 de la LGUC.

Declaratorias de utilidad pública establecidas por el Plan Regulador Comunal en el Humedal Urbano Price.

*-Parque*

PARQUES		EMPLAZAMIENTO
PC-1	Parque Laguna Price	Entre las vías Laguna Price y Borde laguna

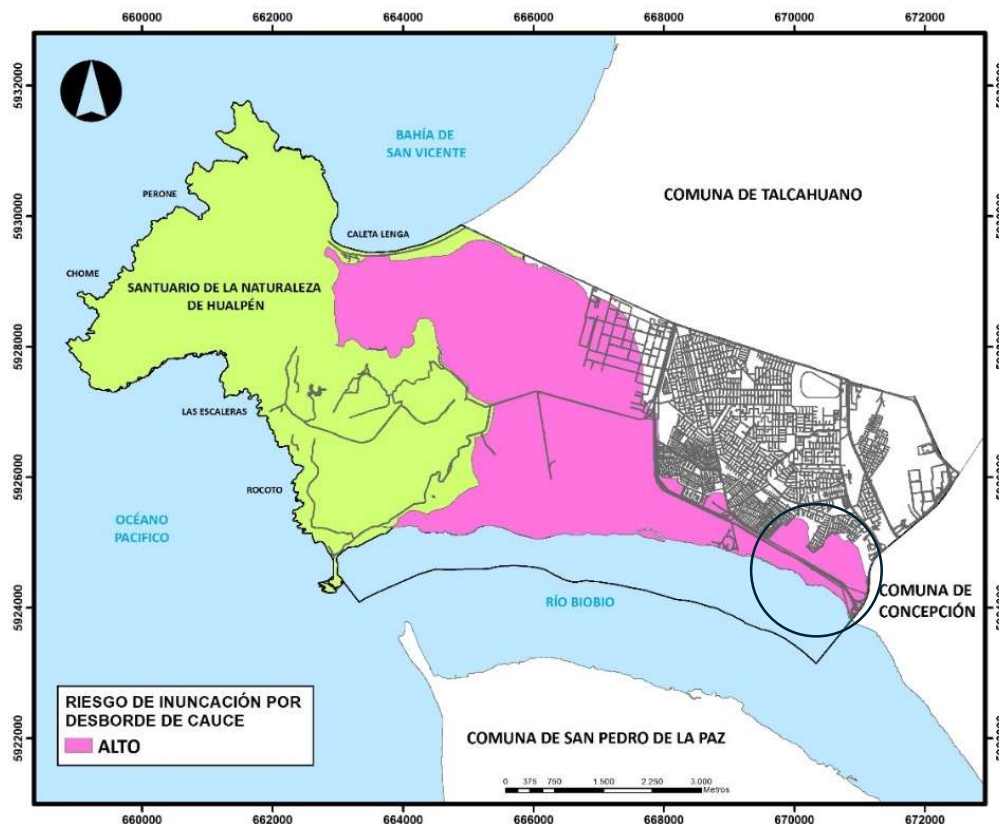
*-Vía Colectora*

NOMBRE DE LA VÍA	TRAMO		ANCHO ENTRE LÍNEAS OFICIALES (m)		Condiciones especiales
	Desde	Hasta	Existente	Ensanche/ Apertura	
Borde Laguna	Av. Laguna Price	Puerto Saavedra	--	20	Apertura Ciclovía en todo el tramo

### 2.1.6. RIESGOS SOCIO NATURALES EN EL ÁREA DEL HUMEDAL URBANO PRICE

El polígono 2 del Humedal Urbano Price se encuentra dentro del área de riesgo de inundación por anegamiento, según consta en el Estudio de Riesgos y de Protección Ambiental del Plan Regulador Comunal de Hualpén.





*Figura N°5: Área de Riesgo de inundación por desborde de cauce  
Fuente: Estudio de Riesgos y de Protección Ambiental del PRC de Hualpén*

De acuerdo con el Estudio de Riesgos y de protección ambiental del PRC de Hualpén, el riesgo de desborde de cauce: *“coincide en su mayor parte con el área de riesgo de inundación por tsunami, pero afecta, además, otras zonas, como la mayor parte del área industrial, vastas zonas del borde ribereño del Biobío y algunos sectores aledaños a la laguna Price. La mayor parte de las áreas afectadas por este riesgo se encuentran, al momento de realizado este estudio, sin uso urbano. Sin embargo, se reconoce la presión de uso de tales sectores, dada su buena accesibilidad. Por ello, se recomienda que el IPT restrinja los usos en estas áreas, principalmente el uso de suelo residencial.*

#### **2.1.7. MORFOLOGÍA DEL BARRIO DE EMPLAZAMIENTO DEL HUMEDAL URBANO PRICE**

El polígono 1 del Humedal Urbano Price colinda al norte con Población Invicoop, al oriente con Parque Residencial Las Américas, al poniente con Parque Residencial Biobío y al sur con terrenos eriazos.

El polígono 2 del Humedal Urbano Price colinda al norte con los sectores Puerto Saavedra y Cerro Verde, al poniente con Parque Residencial Las Américas y Conjunto Sagrados Corazones, colinda al oriente con Avenida Alessandri, vía expresa que divide Concepción de Hualpén y colinda al sur con equipamientos comerciales (Jumbo y Easy).

Las viviendas del sector corresponden a tipologías de 1 y 2 pisos de albañilería y/o madera

## 2.2. AMENAZAS Y POTENCIALIDADES

### 2.2.1. AMENAZAS

1. **Presión por urbanizar el área del humedal y su entorno:** parte del polígono 1 que no tiene zonificación de Área Verde (ZAV) y parte del polígono 2 que no es Parque Comunal, corresponden a terrenos incluidos en la zona ZR-1 con normativa urbana que permite el uso residencial y equipamientos, que se integra a su entorno inmediato, que tiene la misma zonificación y donde es factible urbanizar y edificar.
2. **Proximidad de zonas residenciales consolidadas,** generan un alto grado de exposición del ecosistema al impacto de la residencia de personas, como es la presencia de animales domésticos que amenazan la flora y fauna del Humedal Urbano.
3. **La vía proyectada “Borde Laguna” que fragmenta el Humedal,** dejando un área hacia el norte, que corresponde a un sector eriazo y donde actualmente se permite el uso residencial y equipamiento, en zona ZR-1.
4. **Existencia de una zona de equipamiento colindante,** donde aún existen inmuebles disponibles para urbanizar y edificar, correspondiente a la zona de equipamiento 1 (ZE-1) donde actualmente se localiza el centro comercial Jumbo-Easy.



*Fuente: Fotografía expediente Humedal Urbano que muestra la proximidad De Centro comercial Jumbo Easy (año 2006)*

5. **Inundación por desborde de cauce,** gran parte del polígono 2 está incluido en el área de riesgo de inundación por desborde de cauce del río Biobío, establecido correspondientemente en el Estudio de Riesgos y de Protección Ambiental del PRC de Hualpén.

### 2.2.2. POTENCIALIDADES

1. **Zonificación como Área Verde (ZAV) en el polígono 1:** gran parte de la superficie del Humedal en el polígono 1, tiene la zonificación de Área Verde (ZAV), que permite los usos de suelo Área Verde y Espacio Público y donde el uso residencial y equipamiento están prohibidos.
2. **Declaratoria de utilidad pública como parque comuna (Parque Laguna Price PC-1) en el polígono 2:** Gran parte de la superficie del Humedal en el polígono 2, está reconocido en el PRC como Parque Comunal (Parque Laguna Price PC-1). En la etapa de Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Regulador Comunal de Hualpén, se estableció como objetivo ambiental: *“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”. En el caso específico del HU Price, el PRC vigente reconoce gran parte como parque comunal y dicha área abarca además una superficie hacia el sur que colinda con la vía proyectada Avenida Laguna Price, permitiendo dejar un separador ambiental con el área de equipamiento 1, donde se localiza el centro comercial Jumbo Easy.

3. **Vinculación de los polígonos 1 y 2 por Zonas de Área Verde y BNUP:** Los polígonos 1 y 2 reconocidos como Humedal Urbano, están vinculados funcionalmente por zonas de Área Verde (ZAV) y Bienes Nacionales de Uso Público (indicados en el PRC como Áreas Verdes Públicas AVP), en la extensión del canal Price.
4. **Inexistencia de obras de edificación y/o urbanización:** No existen obras de edificación y tampoco obras de urbanización al interior de los polígonos reconocidos, situación que facilita el establecimiento de normas urbanísticas compatibles con la protección oficial



*Fotografías Humedal Price-2024*

*Fuente: Dirección de Medio Ambiente y Ecoturismo-Municipalidad de Hualpén*

### 3. OBJETIVOS

#### 3.1. OBJETIVO GENERAL

Incorporar el Humedal Urbano Price al PRC de Hualpén, en calidad de “Área de Protección de Valor Natural” y con las normas urbanísticas que correspondan, en concordancia con el artículo 2.1.18 de la OGUC.



### 3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Al interior de los polígonos reconocidos como Humedal Urbano:

1. Establecer sobre los polígonos 1 y 2 declarados Humedal Urbano Price por el Ministerio del Medio Ambiente, una zonificación y condiciones urbanísticas que permitan desarrollar a futuro, actividades e infraestructura asociada, que propendan a la restauración y conservación del área reconocida como Humedal Urbano.
2. Al interior del Humedal Urbano, en el polígono 2, evitar la fragmentación, suprimiendo la vialidad proyectada en su interior.

### En el Entorno inmediato del Humedal Urbano

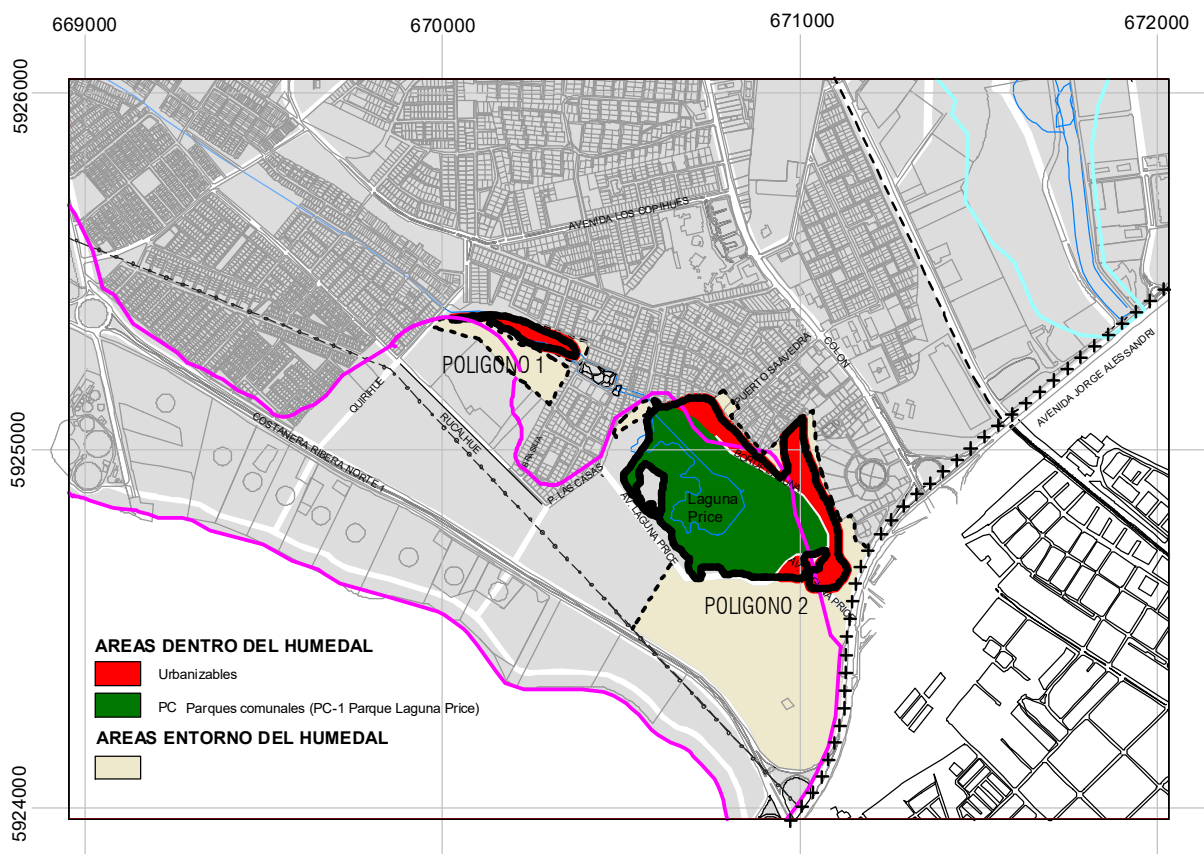
Polígono 1

1. Establecer una zona de amortiguación entre el Humedal Urbano y los sectores residenciales colindantes, hacia el norte y sur de la zona ZR-1 (Zona Residencial 1), disminuyendo la intensidad de ocupación y su normativa relacionada.

### Polígono 2

2. Establecer una zona de amortiguación entre el Humedal Urbano y los sectores residenciales colindantes consolidados, hacia el norte y oriente de la zona ZR-1 (Zona Residencial 1), disminuyendo la intensidad de ocupación y su normativa relacionada
3. Disminuir la intensidad de ocupación en la zona ZE-1 (Zona de Equipamiento 1), disponible al oriente de Jumbo Easy, por su cercanía al HU

Las áreas sobre las cuales se proponen los objetivos específicos se grafican en el siguiente esquema



*Figura N°6: Áreas al interior del Humedal Urbano Price y su entorno*

*Fuente: Elaboración propia*



#### 4. CRITERIOS DE DISEÑO

Consideración de los “criterios mínimos de sustentabilidad” del artículo 15 del Reglamento de la Ley 21.202.

##### 4.1. RELACIÓN ENTRE LOS CRITERIOS Y HUMEDAL URBANO PRICE

Criterios de Sustentabilidad	Relación con el Humedal Urbano Price
a) para resguardar las características ecológicas y el funcionamiento de los humedales urbanos <ul style="list-style-type: none"><li>i. Conservación, protección y/o restauración de las características ecológicas del humedal.</li><li>ii. Mantención de la conectividad biológica de los humedales urbanos.</li><li>iii. Mantención de la superficie de humedales urbanos.</li></ul>	<p>En el polígono 1: se propone establecer una zonificación que busque resguardar las características ecológicas del Humedal.</p> <p>En el polígono 2: Se propone mejorar la conectividad biológica entre las áreas que componen el Humedal Urbano Price, específicamente entre la zona del Humedal que actualmente es parque comunal y el sector adyacente ubicado hacia el norte-oriente, sin embargo ambos sectores están separados por una vía proyectada en el actual PRC. La integración de ambas áreas permitirá también mantener la superficie del Humedal Urbano.</p>
b) para la mantención del régimen hidrológico superficial y subterráneo de los humedales urbanos <ul style="list-style-type: none"><li>i. Mantención del régimen y conectividad hidrológica de los humedales urbanos.</li><li>ii. Enfoque de manejo integrado de recursos hídricos.</li></ul>	<p>Los polígonos 1 y 2 están unidos por una Zona de Área Verde (ZAV) en el Plan Regulador Comunal, para resguardar la continuidad del régimen hidrológico, porque además las aguas escurren desde el polígono 2 hacia el polígono 1</p> <p>En el polígono 2 el espejo de agua del Humedal se encuentra íntegramente en el área de Parque Comunal propuesta por el PRC vigente, situación que se propone modificar por una zona que otorgue más protección.</p>
c) para el uso racional de los humedales urbanos <ul style="list-style-type: none"><li>i. Enfoque de desarrollo sustentable.</li><li>ii. Integración de los humedales urbanos como infraestructura ecológica de las ciudades.</li></ul>	<p>En ambos polígonos se deben proponer condiciones urbanísticas que permitan que el Humedal Urbano se potencie como infraestructura ecológica a nivel comunal e intercomunal.</p> <p>Las normas urbanísticas que se propongan deben resguardar una baja intensidad de ocupación.</p>

#### 4.2. CRITERIOS PARA LAS NORMAS URBANÍSTICAS A PARTIR DE LOS CRITERIOS DE SUSTENTABILIDAD DE LOS HUMEDALES URBANOS

CRITERIOS MÍNIMOS PARA LA SUSTENTABILIDAD DE LOS HUMEDALES URBANOS A CONSIDERAR			CRITERIOS PARA LAS NORMAS URBANÍSTICAS
CRITERIOS POR AREA	CRITERIOS ESPECIFICOS EN CADA AREA	ACCIONES	
<b>a) para resguardar las características ecológicas y el funcionamiento de los humedales urbanos</b>	ii. Mantenimiento de la conectividad biológica de los humedales urbanos.	Se propenderá a evitar la fragmentación de hábitats, promoviendo acciones que permitan mantener y, cuando sea posible, mejorar la conectividad biológica en, y entre, humedales urbanos adyacentes. <i>Las condiciones urbanísticas que deberán cumplir las edificaciones que se pretendan emplazar en humedales urbanos, así como los procesos de planificación, diseño y construcción de infraestructura que pueda afectar al humedal, deberán ser compatibles con la mantención de la conectividad biológica, su estructura, funcionamiento y la conservación de hábitats en estos humedales, lo que deberá ser establecido en los instrumentos de planificación territorial respectivos.</i>	<b>Ocupación de suelo baja</b>  <b>Evitar concentración de personas</b>  <b>Evitar concentración de edificaciones</b>  <b>Prohibir procesos productivos</b>
<b>c) para el uso racional de los humedales urbanos</b>	ii. Integración de los humedales urbanos como infraestructura ecológica de las ciudades.	Los humedales urbanos declarados por el Ministerio del Medio Ambiente podrán ser considerados como infraestructura ecológica permitiendo asegurar la conservación y protección de estos humedales, y aumentando la resiliencia al cambio climático de las ciudades. En este contexto, se deberán considerar acciones que permitan planificar la protección, conservación y uso racional de humedales urbanos de forma integrada a otros elementos del entorno construido. Los humedales urbanos constituyen elementos claves en el funcionamiento y desarrollo de los sistemas urbanos contribuyendo al manejo de la escorrentía urbana, gestión sustentable de aguas lluvia, control de inundaciones, configuración del paisaje urbano, entre otros. Dentro de los elementos claves para el funcionamiento de los humedales urbanos se encuentra la escorrentía urbana que gestionada de manera sustentable, a través de los sistemas de aguas lluvia, aporta flujos hídricos y contribuye a la conservación de los humedales. La planificación sectorial asociada a humedales urbanos, tales como la gestión de sistemas de agua lluvia de las ciudades, conservación de defensas fluviales y mantención de riberas, desarrollada de manera sustentable, permitirá una adecuada integración entre los humedales y los sistemas urbanos de drenaje. <i>En el proceso de planificación territorial en que se incluyan los humedales urbanos, las</i>	<b>Ocupación de suelo baja</b>  <b>Evitar concentración de personas</b>  <b>Prohibir procesos productivos</b>  <b>Promover la educación ambiental</b>

		condiciones urbanísticas que se establezcan en ellos deberán ser compatibles con la mantención del régimen hidrológico de estos humedales y la protección oficialmente establecida, así como su uso racional.	
--	--	---	--

#### 4.3. CONSIDERACIONES DE DISEÑO PARA LAS ÁREAS AL INTERIOR Y EXTERIOR DEL HUMEDAL URBANO

##### 4.3.1. AL INTERIOR DE LOS POLÍGONOS 1 Y 2

Consideración de la cantidad de predios incluidos al interior de los polígonos reconocidos

- El polígono del HU Price se extiende sobre 2 predios en el polígono 1 y sobre 6 predios en el polígono 2; los 6 predios están afectados casi en su totalidad.
- En este caso se observa que el área con prevalencia de agua en el polígono 2 afecta a dos predios, los cuales además están afectados por la declaratoria de utilidad pública como parque comunal Laguna Price (PC-1) en el Plan Regulador Comunal vigente
- De la misma manera, en el polígono 2, el área que no está incluida en el parque comunal Laguna Price, corresponde a la parcialidad de 4 predios

##### 4.3.2. EN EL ENTORNO DE LOS POLÍGONOS 1 Y 2

Consideración del procedimiento de enmienda en el área perimetral a los polígonos declarados como Humedal Urbano

- Al tratarse de una enmienda, toda el área que rodea el Humedal Urbano y que corresponde a las zonas ZR-1 y ZE-1 sólo podrá ser tratada mediante la enmienda de las normas que prevé el artículo 2.1.13 de la OGUC, estos son:

Norma urbanística	Facultad normativa	
Altura máxima de edificación	Disminución hasta en un 20%	Letra a de artículo 2.1.13/OGUC
Densidad habitacional bruta máxima		
Coeficiente de ocupación de suelo	Disminución hasta en un 30%	Letra b de artículo 2.1.13/OGUC
Coeficiente de Constructibilidad		
Superficie predial mínima	Aumento hasta en un 30%	

#### 4.4. CONSIDERACIONES PARA LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN DE VALOR NATURAL EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE

- El artículo 2.1.18 de la OGUC establece que “*los instrumentos de planificación territorial deberán reconocer las ÁREAS DE RECURSOS DE VALOR NATURAL*”. Se indica que se entenderán por “*ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR NATURAL*” *todas aquellas en que existan zonas o elementos naturales protegidos por el ordenamiento jurídico vigente, tales como: bordes costeros marítimos, lacustres o fluviales, parques nacionales, reservas nacionales y monumentos naturales*. Se señala que los IPT podrán establecer las condiciones urbanísticas que deberán cumplir las edificaciones que se pretendan emplazar en dichas áreas, debiendo ser estas condiciones compatibles con la protección oficialmente establecida para dichas áreas.

- La circular DDU 452 del 15.12.2020, señala que con la entrada en vigor del D.S. N°10 de 2009, los IPT deberán reconocer las “áreas de protección de recursos de valor natural”, entendiendo por tales todas aquellas en que existan zonas o elementos naturales protegidos por el ordenamiento jurídico vigente, en apego al artículo 2.1.18 de la OGUC
- En Ord. N°019 de fecha 20.02.2025, el seremi del Medio Ambiente de la Región del Biobío señala a la Municipalidad de Hualpén que: *“las declaratorias de humedal urbano no implican en los hechos una pérdida de áreas verdes, sino que se establece una figura de protección más idónea para la conservación de los humedales urbanos que están bajo este uso de suelo en los instrumentos vigentes, siempre y cuando sean reconocidos como ZPVN (zona de protección de valor natural) por la normativa urbana que regula los PRC”*

## 5. PROPUESTA

### 5.1. ACCIONES PARA IMPLEMENTAR

#### 5.1.1. EN LOS POLIGONOS AL INTERIOR DEL HUMEDAL URBANO

##### **Restringir las actividades y la intensidad de Uso**

Al interior de los polígonos 1 y 2, se propone restringir la carga de ocupación en las actividades y usos que se permitan, así como una baja intensidad de ocupación que limite las superficies posibles de edificar, con el fin de propiciar la recuperación de los valores ambientales. En ese sentido las normas urbanísticas deberán tender a

- Limitar las superficies posibles de edificar, restringiendo la ocupación de suelo y la superficie total a construir (estableciendo coeficientes de ocupación de suelo, de constructibilidad y eventualmente de pisos superiores de valor bajo)
- Consecuentemente Generar bajas cargas de ocupación
- Restringir usos de suelo y destinos que no sean compatibles con la conservación

Usos para permitir	Usos para prohibir
Equipamiento de las clases Científico y Cultura y Espacio Público.	Área Verde; Residencial, Actividades productivas, Infraestructura, Equipamientos de las clases Comercio, Culto, Deporte, Educación, Esparcimiento, Salud, Seguridad, Servicios, Social

#### 5.1.2. EN EL ENTORNO INMEDIATO

**Mitigar Impactos de las actividades Humanas:** En los sectores residenciales y equipamiento que constituyen el entorno del Humedal, se establecerá un área para graduar la intensidad de las actividades humanas, así como del uso del espacio edificable. De esta manera, la franja que media entre el HU y las áreas ya urbanizadas con uso residencial, será una “zona de amortiguación” En esta zona, dada su ubicación fuera del Polígono declarado HU, se aplicará la disminución de los parámetros contemplados en el artículo 2.1.13 de la OGUC., en sus letras a y b.

Las áreas sobre las cuales se proponen acciones de restauración, restricción de actividades e intensidad de uso y mitigación, se grafican en el siguiente esquema.



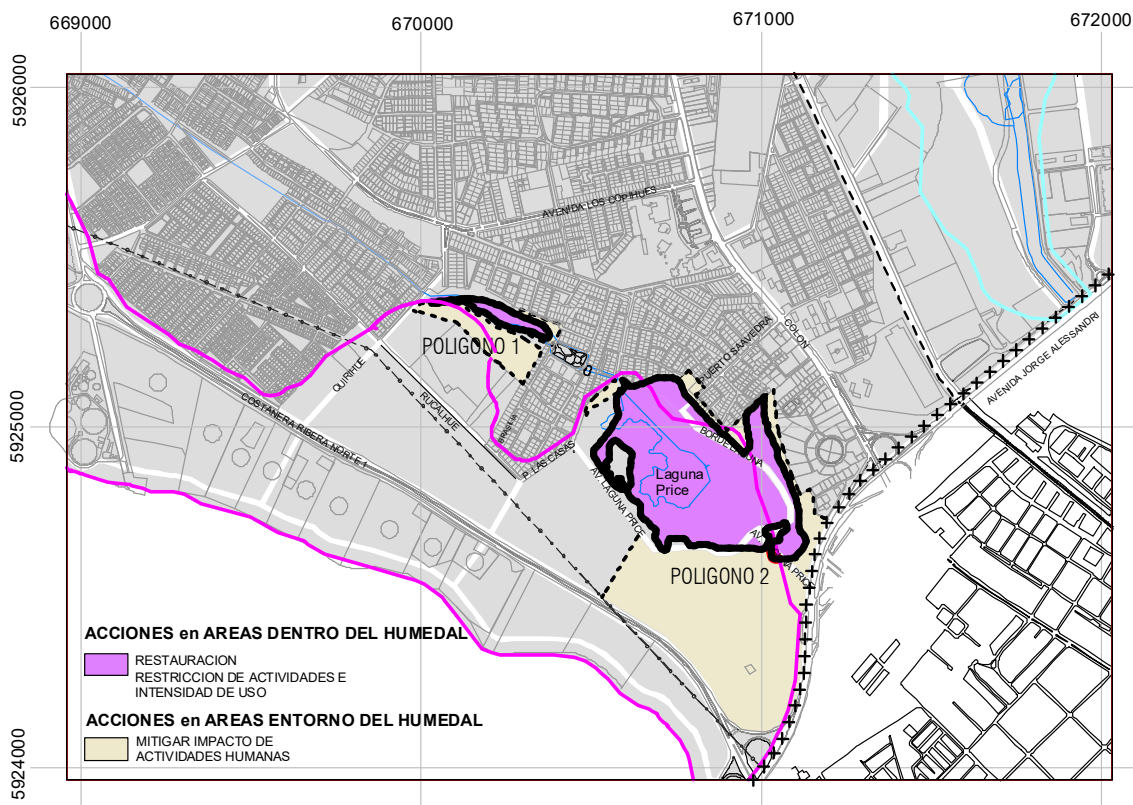


Figura N°7: Áreas y acciones a implementar  
Fuente: Elaboración propia

## 5.2. PROPUESTA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

### 5.2.1. RESPECTO DE LAS ÁREAS ENTORNO DEL HUMEDAL URBANO PRICE:

a) En la zona ZR-1, correspondiente al sector residencial consolidado existente, que constituye el entorno del Humedal Urbano Price al norte, oriente y poniente, se disminuyen los coeficientes de ocupación de suelo y constructibilidad, altura máxima de edificación y densidad habitacional bruta máxima y se aumenta la superficie de subdivisión predial mínima, estableciendo una nueva zona denominada ZR-1 (h).

CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN ZONA ZR-1 (h)		
Normas Urbanísticas	Actual zona ZR-1	Propuesto como zona ZR-1 (h)
<b>Superficie de subdivisión predial mínima</b>	180 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
<b>Coeficiente de ocupación de suelo</b>	0,8 (*) Para Espacio Público y Área Verde, según artículo 2.1.30. y 2.1.31. de la OGUC. respectivamente	0,6 (*) Para Espacio Público y Área Verde, según artículo 2.1.30. y 2.1.31. de la OGUC. respectivamente
<b>Coeficiente de constructibilidad</b>	4	3
<b>Altura máxima de edificación</b>	30 m	24 m
<b>Densidad bruta máxima</b>	1.500 hab/há	1.200b/há

b) En la zona ZE-1 que no está edificada, localizada al oriente de del centro comercial Jumbo Easy, se disminuyen los coeficientes de ocupación de suelo y constructibilidad y se aumenta la superficie de subdivisión predial mínima, estableciendo una nueva zona denominada ZE-1 (h).

<b>CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN ZONA ZE-1 (h)</b>		
<b>Normas Urbanísticas</b>	<b>Actual zona ZE-1</b>	<b>Propuesto como zona ZE-1 (h)</b>
<b>Superficie de subdivisión predial mínima</b>	1.000 m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>
<b>Coeficiente de ocupación de suelo</b>	0,6 (*) Para Espacio Público y Área Verde, según artículo 2.1.30. y 2.1.31. de la OGUC. respectivamente	0,45 (*) Para Espacio Público y Área Verde, según artículo 2.1.30. y 2.1.31. de la OGUC. respectivamente
<b>Coeficiente de constructibilidad</b>	5	3.5

### 5.2.2 RESPECTO DE LAS ÁREAS AL INTERIOR DEL HUMEDAL URBANO PRICE:

a) En el polígono 1 del Humedal Urbano Price, que actualmente tiene una Zona de Área Verde (ZAV) y una Zona Residencial 1 (ZR-1), se propone reemplazar dicha zonificación por una zona denominada Zona de Protección de Valor Natural (ZPVN-1), donde solamente se permitan usos de suelo destinados a la restauración y conservación del Humedal Urbano

<b>Situación actual</b>	<b>Propuesta</b>
Zona ZR-1 Zona ZAV	Zona de Protección de Valor Natural 1 (ZPVN-1)

a) En el polígono 2 del Humedal Urbano Price, en las zonas ZR-1 mayoritaria y ZE-1 y ZAV minoritarias, reemplazar dicha zonificación por una zona denominada Zona de Protección de Valor Natural 1 (ZPVN-1), donde solamente se permitan usos de suelo destinados a la restauración y conservación del Humedal Urbano

<b>Situación actual</b>	<b>Propuesta</b>
Parque Comunal PC-1 Zona ZR-1 Zona ZE-1 Zona ZAV	Zona de Protección de Valor Natural 1 (ZPVN-1)

b) Suprimir las siguientes vialidades proyectadas, de categoría colectora  
“Borde Laguna”, entre Puerto Saavedra y Avenida Laguna Price.

d) La superficie de parque declarada de utilidad pública en el exterior del Humedal Urbano se mantiene.

### PROPUESTA DECRETO DE ENMIENDA

- 1 En el ARTICULO 12 ZONIFICACIÓN, al final de a) ZONAS DEL AREA URBANA CONSOLIDADA, incorpórese la zona ZR-1 (h)

## ZR-1 (h): Zona Residencial 1 (h)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	Permitidos - Prohibidos
<b>Residencial</b>	
Vivienda	Permitido
Hogares de acogida	Permitido
Hospedaje	Permitido
<b>Equipamiento</b>	
Científico	Permitido
Comercio	Permitido, excepto discotecas
Culto y Cultura	Permitido
Deporte	Permitido, excepto estadios
Educación	Permitido
Esparcimiento	Permitido, excepto parques zoológicos
Salud	Permitido, excepto cementerios y crematorios
Seguridad	Permitido, excepto cárceles y centros de detención
Servicios	Permitido
Social	Permitido
<b>Actividades Productivas</b>	
Peligrosas	Prohibido
Insalubres o Contaminantes	Prohibido
Molestas	Prohibido
Inofensivas	Prohibido, excepto talleres y bodegas
<b>Infraestructura</b>	
Transporte	Permitido
Sanitaria	Prohibido
Energética	Prohibido
<b>Espacio Público (*)</b>	Permitido
<b>Área Verde (*)</b>	Permitido
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
<b>Superficie de subdivisión predial mínima</b>	<b>200 m<sup>2</sup></b>
<b>Coefficiente de ocupación de suelo</b>	<b>0,6</b> (*) Para Espacio Público y Área Verde, según artículo 2.1.30. y 2.1.31. de la OGUC. respectivamente
<b>Coefficiente de constructibilidad</b>	<b>3</b>
<b>Altura máxima de edificación</b>	<b>24 m</b>
<b>Sistema de agrupamiento</b>	Aislado, pareado y continuo
Altura máxima de la edificación continua	9 m
Profundidad máxima de la edificación continua	80%
<b>Densidad bruta máxima</b>	<b>1.200 hab/há</b>
<b>Antejardín</b>	2 m
<b>Condiciones especiales</b>	Se permite edificación aislada sobre altura máxima de continuidad

2. En el ARTICULO 12 ZONIFICACIÓN, al final de a) ZONAS DEL AREA URBANA CONSOLIDADA, incorpórese la zona ZE-1 (h)

## ZE-1 (h): Zona Equipamiento 1 (h)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	Permitidos - Prohibidos
<b>Residencial</b>	
Vivienda	Prohibido
Hogares de acogida	Prohibido
Hospedaje	Permitido
<b>Equipamiento</b>	
Científico	Permitido
Comercio	Permitido
Culto y Cultura	Permitido
Deporte	Permitido
Educación	Permitido
Esparcimiento	Permitido, excepto parques zoológicos
Salud	Permitido, excepto cementerios y crematorios
Seguridad	Permitido, excepto cárceles y centros de detención
Servicios	Permitido
Social	Permitido
<b>Actividades Productivas</b>	
Peligrosas	Prohibido
Insalubres o Contaminantes	Prohibido
Molestas	Prohibido
Inofensivas	Prohibido
<b>Infraestructura</b>	
Transporte	Permitido
Sanitaria	Prohibido
Energética	Prohibido
<b>Espacio Público (*)</b>	Permitido
<b>Área Verde (*)</b>	Permitido
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
<b>Superficie de subdivisión predial mínima</b>	<b>1.200 m<sup>2</sup></b>
<b>Coeficiente de ocupación de suelo</b>	<b>0,45</b> (*) Para Espacio Público y Área Verde, según artículo 2.1.30. y 2.1.31. de la OGUC. respectivamente
<b>Coeficiente de constructibilidad</b>	<b>3,5</b>
<b>Altura máxima de edificación</b>	Libre, según condiciones especiales
<b>Sistema de agrupamiento</b>	Aislado
Altura máxima de la edificación continua	----
Profundidad máxima de la edificación continua	----
<b>Densidad bruta máxima</b>	----
<b>Antejardín</b>	10 m



<b>Condiciones especiales</b>	La altura máxima de edificación deberá respetar el D.S. 924 de 20.12.95 de la Subsecretaría de Aviación, publicado en D.O. de 13.02.96.
-------------------------------	---

3. En el ARTICULO 12 ZONIFICACIÓN, al final de b) AREAS DE PROTECCION DE RECURSOS DE VALOR NATURAL, incorpórese la zona ZPVN-1

### **ZPVN-1: Zona de Protección de Valor Natural 1 (Humedal Urbano Price)**

<b>USOS DE SUELO</b>	
TIPO DE USO	Permitidos - Prohibidos
<b>Residencial</b>	
Vivienda	Prohibido
Hogares de acogida	Prohibido
Hospedaje	Prohibido
<b>Equipamiento</b>	
Científico	Prohibido, excepto centros de investigación
Comercio	Prohibido
Culto y Cultura	Prohibido, excepto centros de exposición
Deporte	Prohibido
Educación	Prohibido
Esparcimiento	Prohibido
Salud	Prohibido
Seguridad	Prohibido
Servicios	Prohibido
Social	Prohibido
<b>Actividades Productivas</b>	
Peligrosas	Prohibido
Insalubres o Contaminantes	Prohibido
Molestas	Prohibido
Inofensivas	Prohibido
<b>Infraestructura</b>	
Transporte	Prohibido
Sanitaria	Prohibido
Energética	Prohibido
<b>Espacio Público (*)</b>	Permitido
<b>Área Verde</b>	Prohibido
<b>CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN</b>	
<b>Superficie de subdivisión predial mínima</b>	5.000 m <sup>2</sup>
<b>Coeficiente de ocupación de suelo</b>	0,05 (*) Para Espacio Público según artículo 2.1.30/OGUC
<b>Coeficiente de constructibilidad</b>	0,1
<b>Altura máxima de edificación</b>	7 m
<b>Sistema de agrupamiento</b>	Aislado
Altura máxima de la edificación continua	--
Profundidad máxima de la edificación continua	--

<b>Densidad bruta máxima</b>	--
<b>Antejardín</b>	15 m
<b>Condiciones especiales</b>	1. No se permite adosamiento 2. Distanciamiento mínimo a los deslindes de 15 m. 3. Se deberá dar cumplimiento al plan de gestión ambiental

4. En el ARTICULO 12 ZONIFICACIÓN, al final de c) PARQUES COMUNALES, Plazas y parques declarados de Utilidad Pública según artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, modifíquese la superficie y el emplazamiento del parque PC-1

Parques		Emplazamiento
PC-1	Parque Laguna Price	Entre la vía Laguna Price y todo el contorno sur y poniente del Humedal Urbano Price

5. En el ARTICULO 5 VIALIDAD ESTRUCTURANTE, en las VIAS COLECTORAS, eliminar la vía BORDE LAGUNA, con la siguiente descripción

NOMBRE DE LA VÍA	TRAMO		ANCHO ENTRE LÍNEAS OFICIALES (m)		Condiciones especiales
	Desde	Hasta	Existente	Ensanche/ Apertura	
Borde Laguna	Av. Laguna Price	Puerto Saavedra	--	20	Apertura Ciclovía en todo el tramo

**LUIS SALAZAR MORALES**  
**ARQUITECTO**  
**ASESOR URBANISTA**