



ENMIENDA N°2 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE HUALPÉN VIGENTE

“RECONOCIMIENTO ÁREAS DE PROTECCIÓN DE VALOR NATURAL, HUMEDAL URBANO PRICE”

PRIMERA AUDIENCIA PÚBLICA

09.03.2026

PRESENTACION LUNES 09 DE MARZO DE 2026

1

CONTEXTUALIZACIÓN

2

TRAMITACIÓN DE ENMIENDA

3

CALENDARIO DE ACTIVIDADES

4

EFFECTOS DE LA LEY 21.202 EN PRC

5

ANTECEDENTES

6

PROPUESTA



1

CONTEXTUALIZACIÓN

¡Revisa la
Ley 21.202
aquí!



Ley
N°21.202

Humedales Urbanos

Promulgación 2020



Art 1. Objeto:

Proteger los humedales urbanos declarados por el Ministerio del Medio Ambiente, de oficio o **a petición del municipio respectivo.**

Humedales Urbanos

Extensiones de **marismas, pantanos y turberas, o superficies cubiertas de aguas**, sean éstas de régimen natural o artificial, permanentes o temporales, estancadas o corrientes, dulces, salobres o saladas, incluidas las extensiones de agua marina, cuya profundidad en marea baja no exceda los seis metros y que se encuentren total o parcialmente dentro del límite urbano (**Art 1. Ley de Humedales Urbanos**).



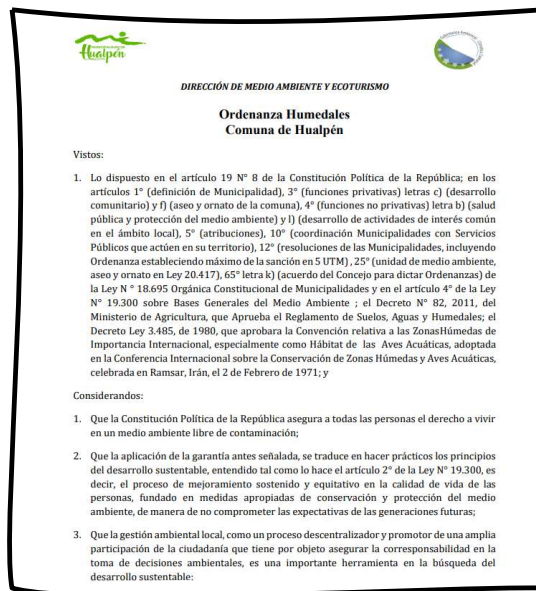
1

CONTEXTUALIZACIÓN

Implicancias Ley de Humedales Urbanos

Art 2. Obligación de establecer una Ordenanza General para Humedales Urbanos

2025



¡Revisa la
Ordenanza
aquí!



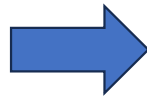
Implicancias Ley de Humedales Urbanos

Art 5. Modifica el Art 60° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

"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."

Definición de Criterios Mínimos para la Sustentabilidad

Ley N°21.202
Humadales
Urbanos



Decreto N°15
Reglamento Ley de
Humadales Urbanos

2020

a) Criterios mínimos que permiten resguardar las características ecológicas y el funcionamiento de los humadales urbanos.

b) Criterios mínimos que permiten mantener el régimen hidrológico superficial y subterráneo de los humadales urbanos.

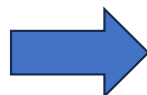
c) Criterios mínimos para el uso racional de los humadales urbanos.



- I. Conservación, protección y/o restauración de las características ecológicas del humedal.
- II. Mantención de la conectividad biológica de los humadales urbanos.
- III. Mantención de la superficie de humadales urbanos.

Definición de Criterios Mínimos para la Sustentabilidad

Ley N°21.202
Humadales
Urbanos



Decreto N°15
Reglamento Ley de
Humadales Urbanos

2020

a) Criterios mínimos que permiten resguardar las características ecológicas y el funcionamiento de los humadales urbanos.

b) Criterios mínimos que permiten mantener el régimen hidrológico superficial y subterráneo de los humadales urbanos.

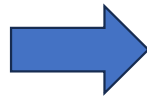
c) Criterios mínimos para el uso racional de los humadales urbanos.



I. Mantención del régimen y conectividad hidrológica de los humadales urbanos.
II. Enfoque de manejo integrado de recursos hídricos. La gestión de los humadales urbanos deberá considerar el manejo integrado de los recursos hídricos superficiales y subterráneos como base para su conservación.

Definición de Criterios Mínimos para la Sustentabilidad

Ley N°21.202
Humadales
Urbanos



Decreto N°15
Reglamento Ley de
Humadales Urbanos

2020

a) Criterios mínimos que permiten resguardar las características ecológicas y el funcionamiento de los humadales urbanos.

b) Criterios mínimos que permiten mantener el régimen hidrológico superficial y subterráneo de los humadales urbanos.

c) Criterios mínimos para el uso racional de los humadales urbanos.

**I. Enfoque de desarrollo sustentable.
II. Integración de los humadales urbanos como infraestructura ecológica de las ciudades.
III. Mantención de la superficie de humadales urbanos.**



Implicancias Ley de Humedales Urbanos

Art 10. literales s), p) y q), Ley de Bases del Medio Ambiente. Obliga a evaluar ambientalmente ciertos proyectos:

- p) "Ejecución de obras, programas o actividades en (...) humedales urbanos"
- q) "Aplicación masiva de productos químicos en áreas próximas a (...) humedales (...).
- s) "Ejecución de obras, programas o actividades que puedan significar una alteración física o química a los componentes bióticos, a sus interacciones o a los flujos ecosistémicos de humedales (...)"

2

**Humedales Urbanos declarados por
Ley 21.202**

Humedal Urbano Price
Declaración en Mayo 2023

**Humedal Urbano Vasco Da
Gama – Chimalfe**
Declaración en Septiembre 2024



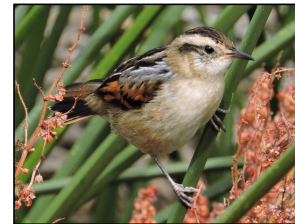
1

CONTEXTUALIZACIÓN

Humedal Urbano Price 21,9 Hectáreas



Humedal Palustre - Lacustre



Fuente: Diario Oficial, publicación 09.05.2023



1

CONTEXTUALIZACIÓN

Reclamación Humedal Urbano Price

Se presentan 3 reclamaciones en Tribunales Ambientales

Tribunal Ambiental rechaza las 3 reclamaciones

Tribunal Ambiental rechazó las reclamaciones presentadas en las causas relacionadas con la declaratoria del Humedal Urbano Price

29 febrero 2024

- La sentencia descartó los argumentos relacionados con el origen del humedal, sosteniendo que la declaratoria se ajusta a la ley

El Tercer Tribunal Ambiental, con jurisdicción desde la región del Ñuble hasta Magallanes, rechazó las reclamaciones presentadas por los demandantes en las causas R-21-2023, R-23-2023 y R-26-2023, relacionadas con la declaratoria del Humedal Urbano Price ubicado en la comuna de Hualpén. El fallo, desestimó las alegaciones sobre las supuestas deficiencias técnicas asociadas a la delimitación hecha por el Ministerio del Medio Ambiente.

Además, la sentencia, descartó argumentos relativos a la naturaleza del humedal, afirmándose que la declaratoria se ajusta a la ley, independientemente de la titularidad y origen del área. En conclusión, el Tribunal confirmó la debida motivación técnica de la declaratoria y la legalidad de la decisión del Ministerio.

Corte Suprema confirma sentencia rechazando la apelación presentada por uno de los demandantes





1

CONTEXTUALIZACIÓN

DICTAMEN CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

N°E94238/2023



Consulta de la Municipalidad de Hualpén Oficio N°389 de 03.04.2023

La Municipalidad de Hualpén **debe dictar, en el menor plazo posible, las modificaciones pertinentes a su plan regulador comunal** a efectos de incorporar los Humedales Urbanos reconocidos conforme a la Ley N° 21.202 y las normas urbanísticas que les sean aplicables, **las que tienen que ser compatibles** con el resguardo oficialmente establecido para dichas **áreas de protección de recursos de valor natural.**



¿Cómo el Plan Regulador Comunal debe incluir al Humedal Urbano Price?

Respuesta: A través de una **Enmienda**.

¿Qué es una Enmienda?

Respuesta: Es una **modificación simplificada** al Plan Regulador Comunal.

Párrafo segundo, Artículo 45 Ley General De Urbanismo y Construcciones

¿Por qué a través de una Enmienda?

Respuesta:

1

Incluye como temática clara y precisa la **incorporación de los Humedales Urbanos al Plan Regulador Comunal**.

2

Dicho procedimiento fue **ratificado por Contraloría** General de la República en su Dictamen **N°E94238/2023**.



2

TRAMITACIÓN DE ENMIENDA

¿Cuál es el marco normativo para una Enmienda?

Art 45 Ley General de Urbanismo y Construcciones, número 3, inciso 2

Una de las materias que se pueden tratar como enmienda son:

*"Las disposiciones varias relativas a las **condiciones de edificación y urbanización** dentro de los márgenes que establezca la **Ordenanza General de esta Ley**"*

Artículo 2.1.13 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones señala que:

Enmienda

Elaboradas por la Municipalidad y aprobadas por el Concejo Municipal.

El **Concejo** puede **autorizar enmiendas** que alteren las condiciones de edificación y urbanización dentro de ciertos márgenes.

Para el caso de incluir al Plan Regulador Comunal, se tiene la letra k): **"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"**.





¿Cómo es la consulta Pública de la Enmienda N°2 al Plan Regulador de Hualpén?

PROCEDIMIENTO - ART. 2.1.11/OGUC - ART. 43° LGUC



PROCESO DE TRAMITACION Y APROBACION
de enmienda N°2 al PRC

- 1 **Publicación de 2 avisos** en Diario La Estrella de Concepción (23.02.2026 y 02.03.2026).
- 2 **Carta certificada a las organizaciones territoriales** con fechas de audiencias y resumen ejecutivo (enviadas el 23.02.2026)
- 3 **Publicaciones** en el portal www.hualpenciudad.cl **de la propuesta de enmienda N°2** al PRC de Hualpén y sus antecedentes.
- 4 **Antecedentes de la Enmienda N°2 al PRC de Hualpén disponibles** en formato papel, gratuito para retiro de la comunidad hasta el 09.03.2026.
- 5 **PRIMERA AUDIENCIA PUBLICA 09.03.2026**
- 6 **Exposición por 30 días corridos, entre los días 10.03.2026 y 08.04.2026**
- 7 **Consultar** en primera sesión la opinión del **Consejo Económico y Social comunal de la Municipalidad (COSOC, ex CESCO)**, fecha por acordar.
- 8 **SEGUNDA AUDIENCIA PUBLICA EL DIA 09.04.2026**
- 9 **Consultar en segunda sesión la opinión del Consejo Económico y Social comunal de la Municipalidad.(COSOC, ex CESCO)**, fecha por acordar
- 10 **Las observaciones deben ser formuladas por escrito y fundadas** hasta el día **11.05.2026**
- 11 **Presentación de las OBSERVACIONES al CONCEJO MUNICIPAL** para su resolución.

23 de FEBRERO
de 2026

Publicación de avisos en Diario La Estrella de Concepción

10

LA ESTRELLA
LUNES 23 DE FEBRERO 2026

MUNICIPALIDAD DE HUALPEN

De conformidad a lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza, la Municipalidad de Hualpén pone en conocimiento del público, que se iniciará el trámite de aprobación de la Enmienda N°2 al Plan Regulador Comunal de Hualpén.

Lo anterior de acuerdo al siguiente calendario de actividades:

Actividad	Lugar	Fecha / Horario
PRIMERA AUDIENCIA PÚBLICA ENMIENDA N°2 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE HUALPEN	Centro Cultural Hualpén, ubicado en calle Potsdam N°751, Hualpén	El día lunes 09 de marzo de 2026 a las 18:00 hrs.
EXPOSICIÓN AL PÚBLICO ENMIENDA N°2 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE HUALPEN	Hall de acceso Municipalidad de Hualpén, ubicada en Patria Nueva N°1035, Hualpén	Entre los días martes 10 de marzo de 2026 y miércoles 08 de abril de 2026, ambas fechas inclusive, en horario de lunes a viernes de 8:30 a 14:00 hrs.
SEGUNDA AUDIENCIA PÚBLICA ENMIENDA N°2 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE HUALPEN	Centro Cultural Hualpén, ubicado en calle Potsdam N°751, Hualpén	El día jueves 09 de abril de 2026 a las 18:00 hrs.

Los antecedentes de la Propuesta de Enmienda N°2 al Plan Regulador Comunal de Hualpén están disponibles en el sitio web <http://www.hualpenciudad.cl/> y pueden ser retirados en forma gratuita, en formato impreso, en oficinas de la Secretaría Comunal de Planificación de la Municipalidad de Hualpén, Patria Nueva N°1035, segundo piso, Hualpén, hasta antes de la exposición al público (hasta el miércoles 09 de marzo de 2026), luego de esa fecha los antecedentes podrán ser adquiridos por los interesados a su costa.

Las observaciones pueden ser entregadas hasta el día 11 de mayo de 2026, por escrito y en la oficina de partes de la Municipalidad de Hualpén, Patria Nueva N°1035, primer piso.

Kenji Sanhueza Canales
Alcalde (S)
Municipalidad de Hualpén

06

LA ESTRELLA
LUNES 2 DE MARZO 2026

MUNICIPALIDAD DE HUALPEN

De conformidad a lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza, la Municipalidad de Hualpén pone en conocimiento del público, que se iniciará el trámite de aprobación de la Enmienda N°2 al Plan Regulador Comunal de Hualpén.

Lo anterior de acuerdo al siguiente calendario de actividades:

Actividad	Lugar	Fecha / Horario
PRIMERA AUDIENCIA PÚBLICA ENMIENDA N°2 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE HUALPEN	Centro Cultural Hualpén, ubicado en calle Potsdam N°751, Hualpén	El día lunes 09 de marzo de 2026 a las 18:00 hrs.
EXPOSICIÓN AL PÚBLICO ENMIENDA N°2 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE HUALPEN	Hall de acceso Municipalidad de Hualpén, ubicada en Patria Nueva N°1035, Hualpén	Entre los días martes 10 de marzo de 2026 y miércoles 08 de abril de 2026, ambas fechas inclusive, en horario de lunes a viernes de 8:30 a 14:00 hrs.
SEGUNDA AUDIENCIA PÚBLICA ENMIENDA N°2 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE HUALPEN	Centro Cultural Hualpén, ubicado en calle Potsdam N°751, Hualpén	El día jueves 09 de abril de 2026 a las 18:00 hrs.

Los antecedentes de la Propuesta de Enmienda N°2 al Plan Regulador Comunal de Hualpén están disponibles en el sitio web <http://www.hualpenciudad.cl/> y pueden ser retirados en forma gratuita, en formato impreso, en oficinas de la Secretaría Comunal de Planificación de la Municipalidad de Hualpén, Patria Nueva N°1035, segundo piso, Hualpén, hasta antes de la exposición al público (hasta el miércoles 09 de marzo de 2026), luego de esa fecha los antecedentes podrán ser adquiridos por los interesados a su costa.

Las observaciones pueden ser entregadas hasta el día 11 de mayo de 2026, por escrito y en la oficina de partes de la Municipalidad de Hualpén, Patria Nueva N°1035, primer piso.

Kenji Sanhueza Canales
Alcalde (S)
Municipalidad de Hualpén

¡Revisa los
antecedentes
de la Enmienda
N°2 aquí!



Publicación en sitio web
Del Municipio

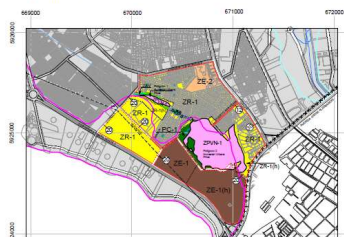


Antecedentes de la propuesta de Enmienda N°2

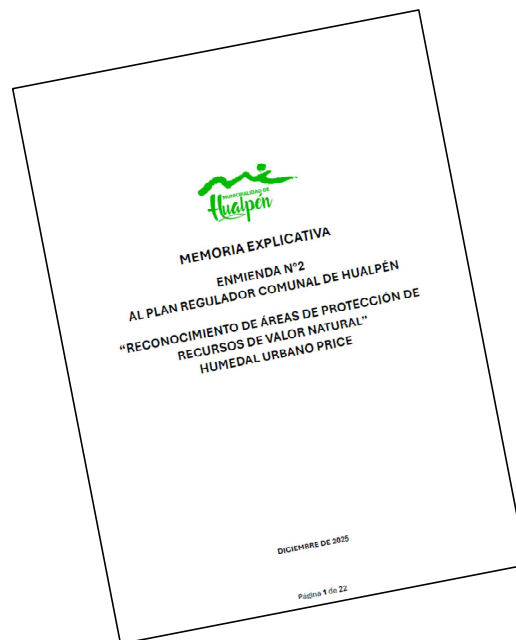
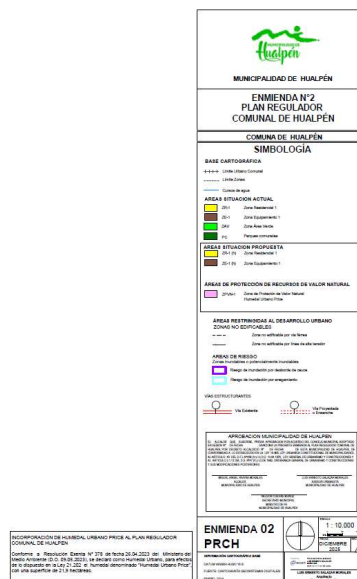
¡Revisa los
antecedentes
de la Enmienda
N°2 aquí!



SITUACION VIGENTE AREA HUMEDAL URBANO PRICE
Escala 1:10.000



SITUACION PROPUESTA AREA DE ENMIENDA HUMEDAL URBANO PRICE
Escala 1:10.000



Memoria Explicativa



Lámina Enmienda N°2

**3**

CALENDARIO DE ACTIVIDADES

INSTANCIAS DE PARTICIPACION CIUDADANA

Actividad	Lugar	Fecha / Horario
PRIMERA AUDIENCIA PÚBLICA ENMIENDA N°2 AL PLAN REGULADOR COMUNAL	Centro Cultural Hualpén, ubicado en calle Potsdam N°751 , Hualpén	El día lunes 09 de marzo de 2026 a las 18:00 hrs.
EXPOSICIÓN AL PÚBLICO ENMIENDA N°2 AL PLAN REGULADOR COMUNAL	Hall de acceso Municipalidad de Hualpén, ubicada en Patria Nueva N°1035 , Hualpén	Entre los días martes 10 de marzo de 2026 y miércoles 08 de abril de 2026 , ambas fechas inclusive, en horario de lunes a viernes de 8:30 a 14:00 hrs.
SEGUNDA AUDIENCIA PÚBLICA ENMIENDA N°2 AL PLAN REGULADOR COMUNAL	Centro Cultural Hualpén, ubicado en calle Potsdam N°751 , Hualpén	El día jueves 09 de abril de 2026 a las 18:00 hrs.
PRESENTACION DE OBSERVACIONES	Oficina de Partes de la Municipalidad de Hualpén (Patria Nueva N°1035, primer piso), dirigidas al Alcalde Hualpén	Hasta el día 11 de mayo del 2026 desde 8:30 a 14:00 hrs.





4

EFECTOS DE LA LEY 21.202 SOBRE LAS ZONAS DEL PRC INCLUIDAS EN EL HUMEDAL URBANO PRICE

NORMATIVA

Artículo 60 DE LA LGUC (modificado por el Art 5° de la Ley de Humedales Urbanos):

Inclusión de los Humedales Urbanos en calidad de **ÁREA DE PROTECCIÓN DE VALOR NATURAL** en la planificación territorial.

Artículo 18 Reglamento de la **Ley de Humedales Urbanos 21.202**:

“...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”.





4

EFFECTOS DE LA LEY 21.202 SOBRE LAS ZONAS DEL PRC INCLUIDAS EN EL HUMEDAL URBANO PRICE



SITUACIÓN

1) **Actual:** El Humedal Urbano Price integrado por 2 polígonos, tiene áreas donde es posible generar proyectos de edificación y urbanización, en las zonas ZR-1, ZE-1 y ZAV.

2) **Consecuencia normativa:** Las zonas deben ser modificadas para constituir una ÁREA DE PROTECCIÓN DE VALOR NATURAL.

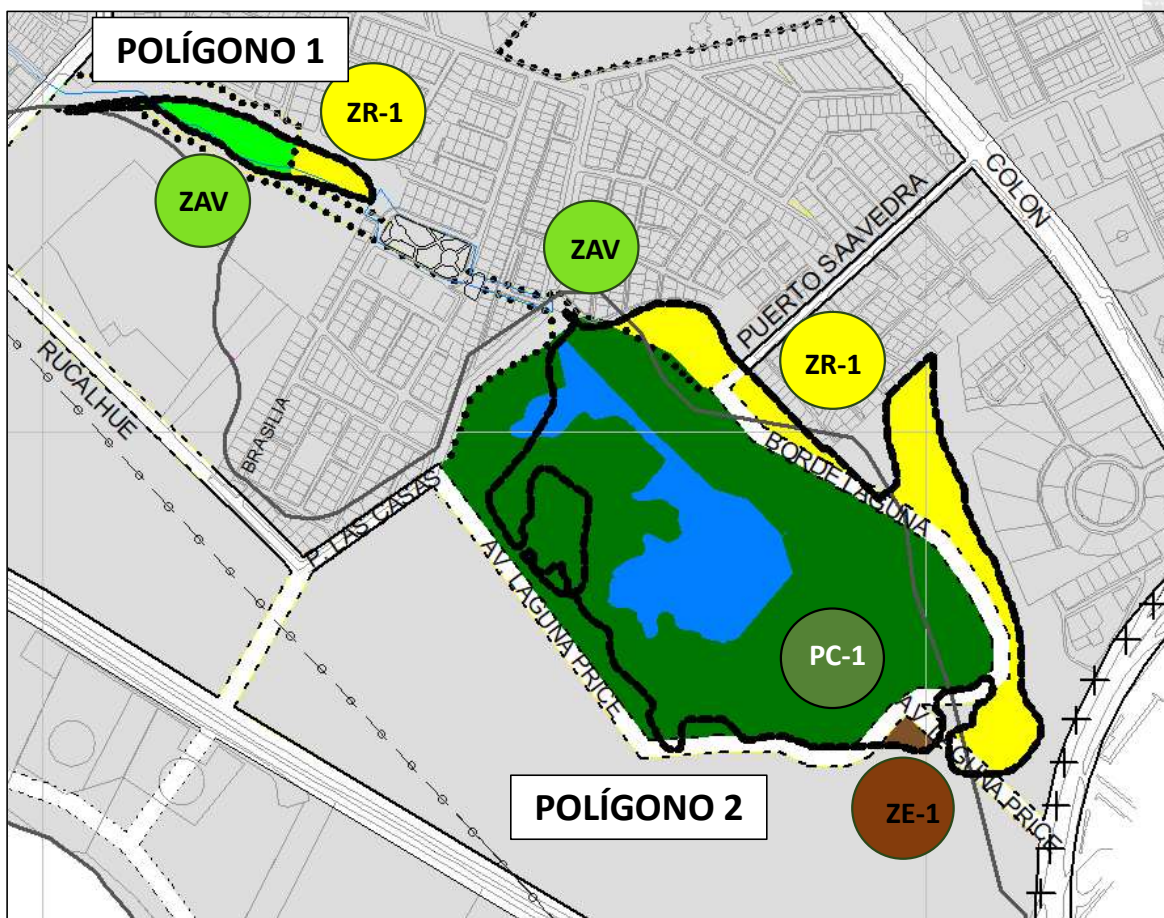
3) **Se ha determinado conforme** a la Ley y al dictamen N°E394238/2023 de CGR, el procedimiento de Enmienda y no una Modificación tradicional del Instrumento de Planificación Territorial comunal.

4) **El procedimiento es más breve**, dado que no requiere informe favorable de seremi Minvu, ni tampoco son necesarias las etapas de EAE e Imagen Objetivo





PLAN REGULADOR COMUNAL DE HUALPEN		OBLIGACION DEL INCISO TERCERO DEL ARTICULO 60 DE LA LGUC
POLIGONOS	ZONIFICACION	
POLIGONO 1	ZAV (Zona de Área Verde)	1) CAMBIAR LAS ZONAS ZAV Y ZR-1 A ÁREA DE PROTECCIÓN DE VALOR NATURAL CON CONDICIONES URBANISTICAS
	ZR-1 (Zona Residencial 1)	
POLIGONO 2	ZR-1 (zona residencial 1)	2) CAMBIAR LAS ZONAS ZR-1, ZE-1, ZAV y PC-1 a AREA DE PROTECCIÓN DE VALOR NATURAL CON CONDICIONES URBANISTICAS
	ZE-1 (zona de equipamiento 1)	
	ZAV (zona de área verde)	
	PC-1 (parque Laguna Price)	
	Calle Borde Laguna	

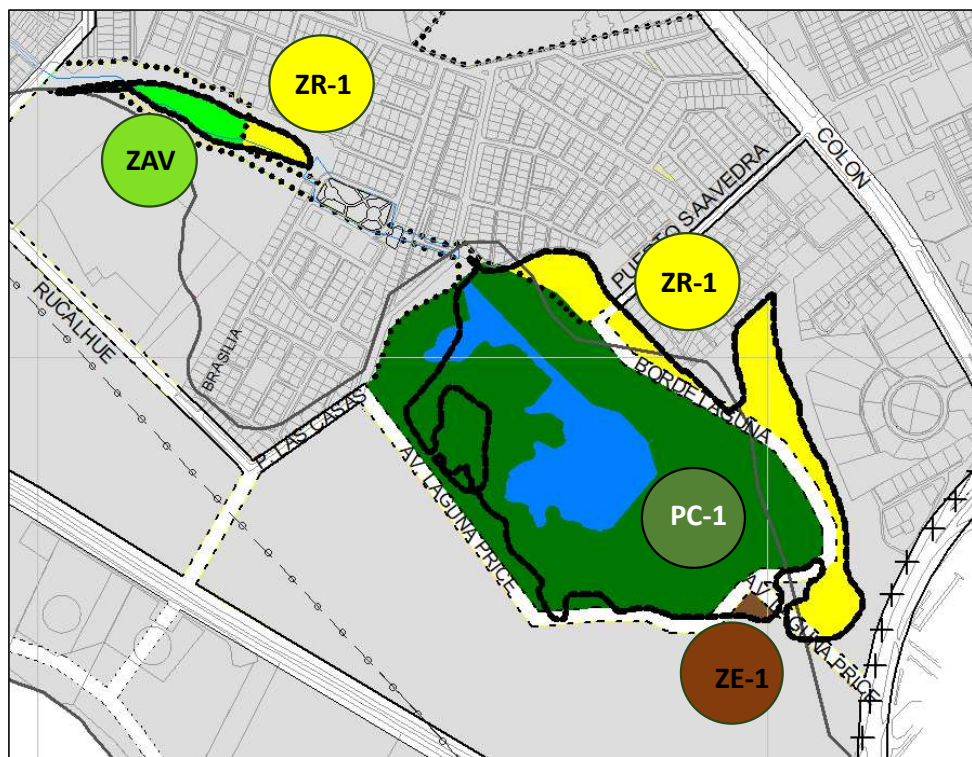


Humedal Urbano Price

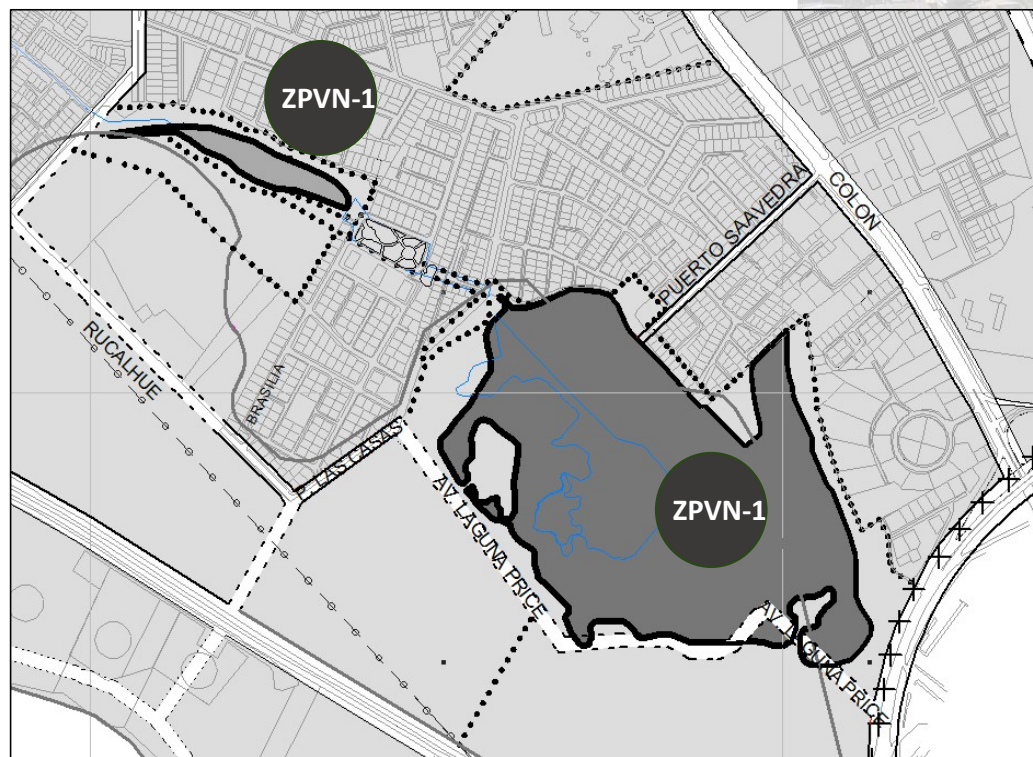
ZAV, ZR-1, ZE-1 y PC-1



ZPVN-1: ZONA DE PROTECCIÓN DE VALOR NATURAL 1



ACTUAL PLAN REGULADOR COMUNAL DE HUALPÉN



ENMIENDA N°2

- 1 RECONOCIMIENTO OFICIAL**
- 2 EVOLUCION DE LOS IPT SOBRE EL HUMEDAL PRICE**
- 3 RIESGOS SOCIONATURALES**
- 4 PROPIEDAD DEL SUELO**
- 5 PLAN REGULADOR COMUNAL VIGENTE**
- 6 AMENAZAS**
- 7 POTENCIALIDADES**



1 RECONOCIMIENTO OFICIAL

Humedal Urbano	Resolución Exenta MMA	Publicación en D.O.
Humedal Urbano Price	378 de 26.04.2023	09.05.2023
21,90 hectáreas		



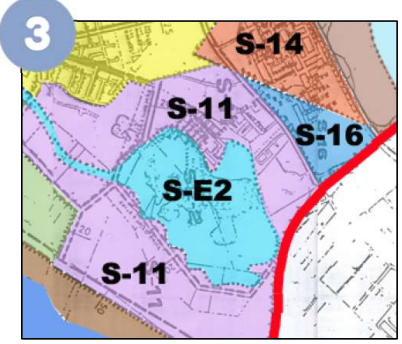
2 EVOLUCION DE LOS IPT SOBRE EL HUMEDAL PRICE



1
Plan Intercomunal de Concepción de 1963
Zona AV 5
(Área Verde 5)



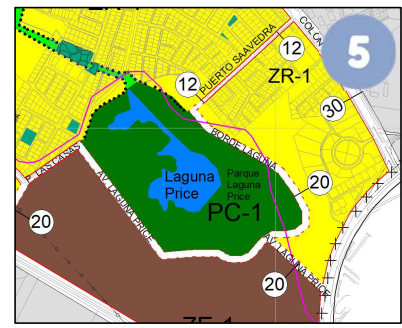
2
Plan Regulador Metropolitano de Concepción de 1980
Zona PE-5
(Protección Ecológica 5)



3
PRC de Talcahuano DE 1982
Zona SE-2
(Zona Especial 2)



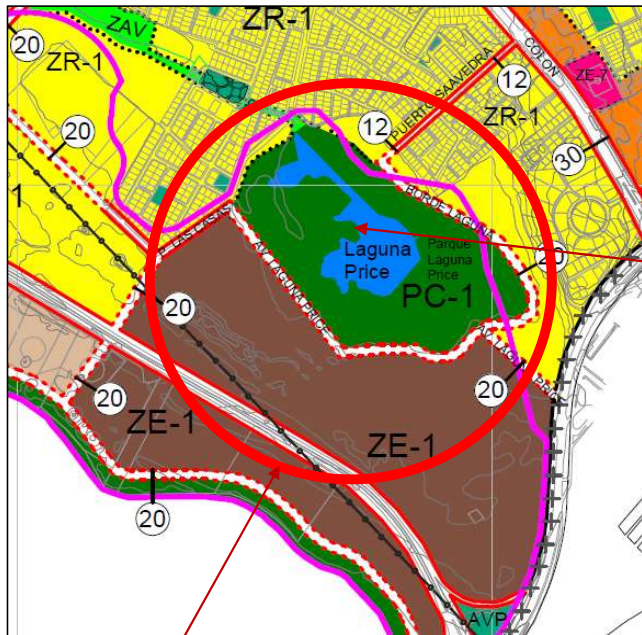
4
Plan Regulador Metropolitano de Concepción de 2003
Zona ZVN-8
(Zona de Valor Natural 8)



5
PRC de Hualpén de 2023
Parque Comunal PC-1

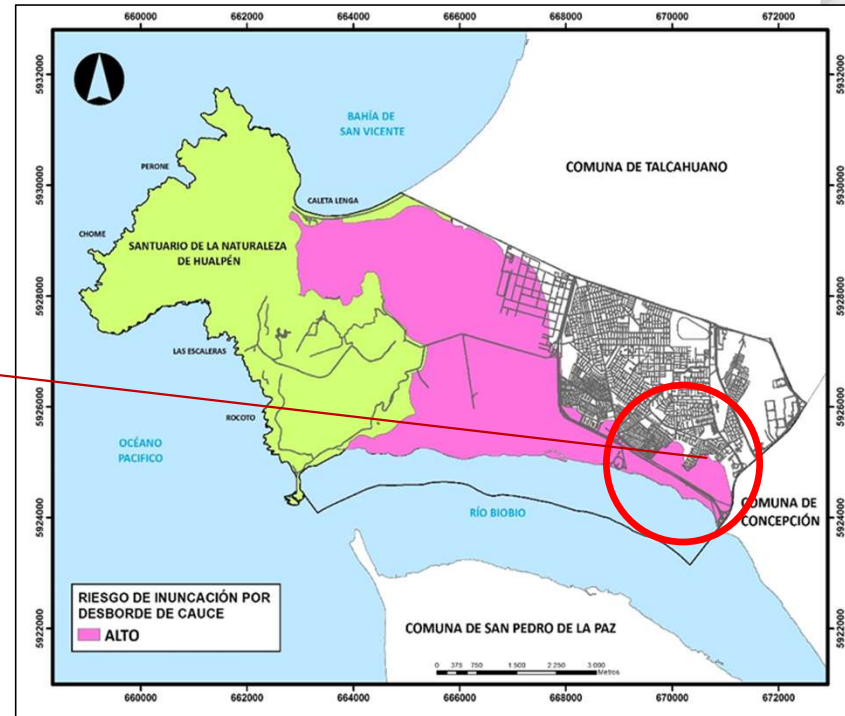
3 RIESGOS SOCIONATURALES

PLAN REGULADOR COMUNAL DE HUALPÉN 2023



1 ZONIFICACIÓN HUMEDAL PRICE PARQUE COMUNAL LAGUNA PRICE PC-1

2 ÁREA DE RIESGO DE INUNDACIÓN



Se consideraron las recomendaciones de los estudios de **Sernageomin de 2010** y del **Laboratorio de Estudios Urbanos (LEU)** de la Universidad del Biobío de 2010.



4 PROPIEDAD DEL SUELO

POLIGONOS	PREDIOS INCLUIDOS
	CANTIDAD
POLIGONO 1	2
POLIGONO 2	5






Zonificación Actual

POLÍGONO 1

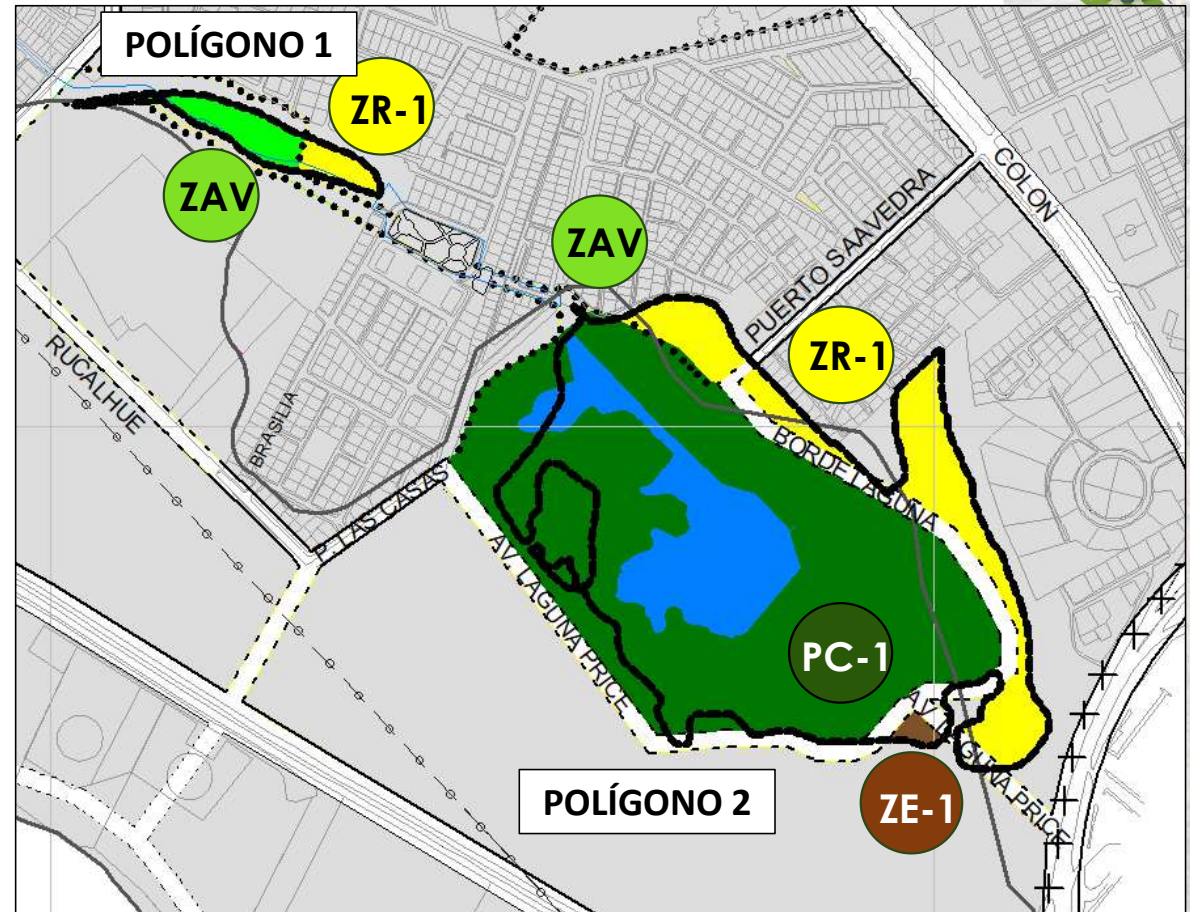
-  **ZAV** Zona de Área Verde
-  **ZR-1** Zona Residencial 1

POLÍGONO 2

-  **ZAV** Zona de Área Verde
-  **ZE-1** Zona de Equipamiento 1
-  **ZR-1** Zona Residencial 1
-  **PC-1** Parque Comunal 1

Calles dentro del Humedal

BORDELAGUNA entre Puerto Saavedra y Avenida Laguna Price



 **Humedal Urbano Price**

Usos de suelo

NOMBRE	ZONAS	RESIDENCIAL			INDUSTRIA			TALLERES			BODEGAJE			EQUIPAMIENTO									INFRAESTRUCTURA			ESPACIO	AREA VERDE						
		Vivienda	Hogares	acozada	Hospedaje	Peligrosa	Molesta	Inofensiva	Peligrosa	Molesta	Inofensiva	Peligrosa	Molesta	Inofensiva	Científico	Comercio	Culto	Deporte	Educación	Equipamiento	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	si	no	no	si	si				
ZE-1	zona de equipamiento	no	no	si	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	si	si					
	1.-Excepto discotecas				3.-Excepto parques zoológicos						5.-excepto cárcel y centro de detención																						
	2.-Excepto estadios				4.-excepto cementerio y crematorio																												

Normas urbanísticas

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





6 AMENAZAS

- 1 Presión por urbanizar el área del humedal y su entorno
- 2 Proximidad de zonas residenciales consolidadas
- 3 La vía proyectada "Borde Laguna" que fragmenta el Humedal
- 4 Existencia de una zona de equipamiento colindante
- 5 Inundación por desborde de cauce





7

POTENCIALIDADES

- 1 Zonificación como Área Verde (ZAV) en el polígono 1, en el PRC vigente.
- 2 Declaratoria de utilidad pública como parque comuna (Parque Laguna Price PC-1) en el polígono 2, en el PRC vigente.
- 3 Vinculación de los polígonos 1 y 2 por Zonas de Área Verde y Bienes Nacionales de Uso Público (calles y áreas verdes).
- 4 Inexistencia de obras de edificación y/o urbanización.





5

PROPUESTA

1 CRITERIOS PARA LAS NORMAS URBANÍSTICAS

2 PROPUESTA ENTORNO

3 PROPUESTA AL INTERIOR DE HUMEDAL URBANO



1

CRITERIOS PARA LAS NORMAS URBANISTICAS A PARTIR DE LOS CRITERIOS DE SUSTENTABILIDAD DEL REGLAMENTO DE LA LEY 21.202

TITULO II: CRITERIOS MÍNIMOS PARA LA SUSTENTABILIDAD DE LOS HUMEDALES URBANOS A CONSIDERAR			CRITERIOS PARA LAS NORMAS URBANISTICAS
CRITERIOS POR AREA	CRITERIOS ESPECIFICOS EN CADA AREA	ACCIONES	
<p>(Título II, artículo 3, letra a)</p> <p>Resguardar características ecológicas y el funcionamiento de humedales urbanos.</p>	<p>ii) Mantenimiento de la conectividad biológica de los humedales urbanos.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se propenderá a <i>evitar la fragmentación</i> de hábitats, promoviendo acciones que... 2. Permitir, mantener y, cuando sea posible, <i>mejorar la conectividad biológica</i> en, y entre, humedales urbanos adyacentes. 3. Las condiciones urbanísticas que deberán cumplir las edificaciones, su diseño y construcción de infraestructura, deberán ser compatibles con la mantención de la conectividad biológica, estructura, funcionamiento y la conservación de hábitats en estos humedales, lo que deberá ser establecido en los instrumentos de planificación territorial respectivos. 	<p>OCUPACIÓN DE SUELO BAJA</p> <p>EVITAR CONCENTRACIÓN DE PERSONAS</p> <p>EVITAR CONCENTRACIÓN DE EDIFICACIONES</p> <p>PROHIBIR PROCESOS PRODUCTIVOS</p>

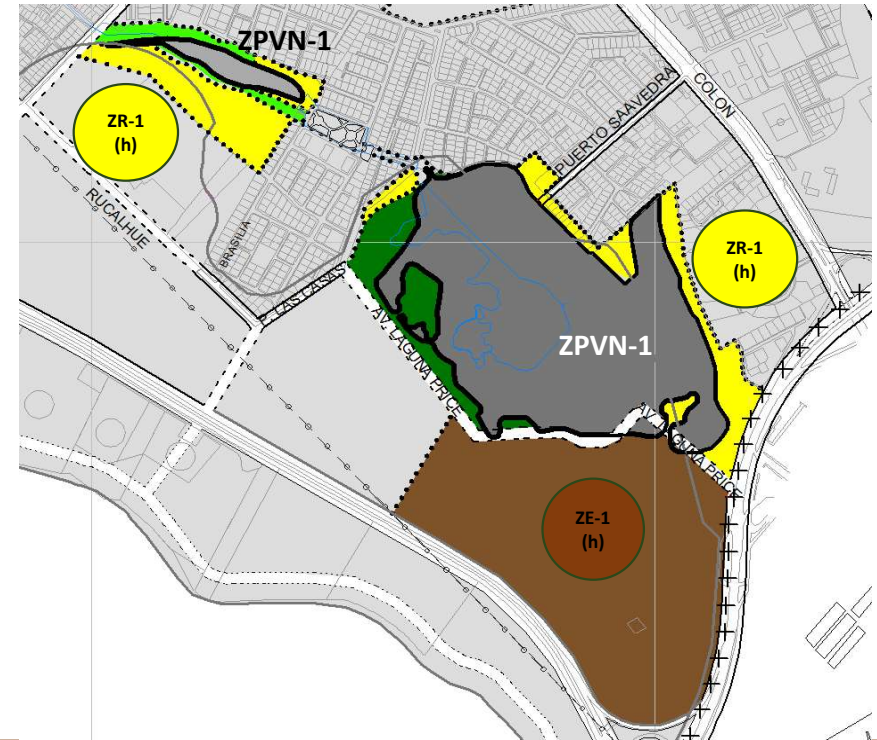
TITULO II: CRITERIOS MÍNIMOS PARA LA SUSTENTABILIDAD DE LOS HUMEDALES URBANOS A CONSIDERAR			CRITERIOS PARA LAS NORMAS URBANISTICAS
CRITERIOS POR AREA	CRITERIOS ESPECIFICOS EN CADA AREA	ACCIONES	
(Título II, artículo 3, Letra c) para el uso racional de los humedales urbanos	ii. Integración de los humedales urbanos como infraestructura ecológica de las ciudades.	<p>1) Los humedales urbanos declarados por el Ministerio del Medio Ambiente podrán ser considerados como <i>infraestructura ecológica</i> permitiendo asegurar la conservación y protección de estos humedales, y aumentando la resiliencia al cambio climático de las ciudades.</p> <p>2) En este contexto, se deberán considerar acciones que permitan planificar la <i>protección, conservación y uso racional de humedales</i> urbanos de forma integrada a otros elementos del entorno construido.</p> <p>3) 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.</p> <p>4) 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.</p> <p>5) 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, que permita una integración entre los humedales y los sistemas urbanos de drenaje.</p> <p>6) En el proceso de planificación territorial en que se incluyan los humedales urbanos, las 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.</p>	<p>OCUPACIÓN DE SUELO BAJA</p> <p>EVITAR CONCENTRACIÓN DE PERSONAS</p> <p>PROHIBIR PROCESOS PRODUCTIVOS</p> <p>PROMOVER LA EDUCACIÓN AMBIENTAL</p>

2

PROPUESTA ENTORNO HUMEDAL URBANO

ARTICULO 2.1.13/ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES (letras a y b)

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	Disminución hasta en un 30%	Letra b de artículo 2.1.13/OGUC
Coefficiente de ocupación de suelo		
Coefficiente de Constructibilidad		
Superficie predial mínima	Aumento hasta en un 30%	



CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACION ZONA ZR-1 (h)

Normas Urbanísticas	Actual zona ZR-1	Propuesto como zona ZR-1 (h)
Superficie de subdivisión predial mínima	180 m ²	200 m ²
Coefficiente de ocupación de suelo	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)
Coefficiente de constructibilidad	4	3
Altura máxima de edificación	30 m	24 m
Densidad bruta máxima	1.500 hab/há	1.200 hab/há

CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACION ZONA ZE-1 (h)

Normas Urbanísticas	Actual zona ZE-1	Propuesto como zona ZE-1 (h)
Superficie de subdivisión predial mínima	1.000 m ²	1.200 m ²
Coefficiente de ocupación de suelo	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)
Coefficiente de constructibilidad	5	3.5

PROPUESTA ENTORNO

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

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	Permitidos - Prohibidos
Residencial	
Vivienda	Permitido
Hogares de acogida	Permitido
Hospedaje	Permitido
Equipamiento	
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
Actividades Productivas	
Peligrosas	Prohibido
Insalubres o Contaminantes	Prohibido
Molestas	Prohibido
Inofensivas	Prohibido, excepto talleres y bodegas
Infraestructura	
Transporte	Permitido
Sanitaria	Prohibido
Energética	Prohibido
Espacio Público (*)	Permitido
Área Verde (*)	Permitido
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	200 m2 0,6
	(*) Para Espacio Público y Área Verde, según artículo 2.1.30. y 2.1.31. de la OGUC. respectivamente
Coefficiente de ocupación de suelo	2.1.30. y 2.1.31. de la OGUC. respectivamente
Coefficiente de constructibilidad	3
Altura máxima de edificación	24 m
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado y continuo
Altura máxima de la edificación continua	9 m
Profundidad máxima de la edificación continua	80%
Densidad bruta máxima	1.200 hab/há
Antejardín	2 m
Condiciones especiales	Se permite edificación aislada sobre altura máxima de continuidad

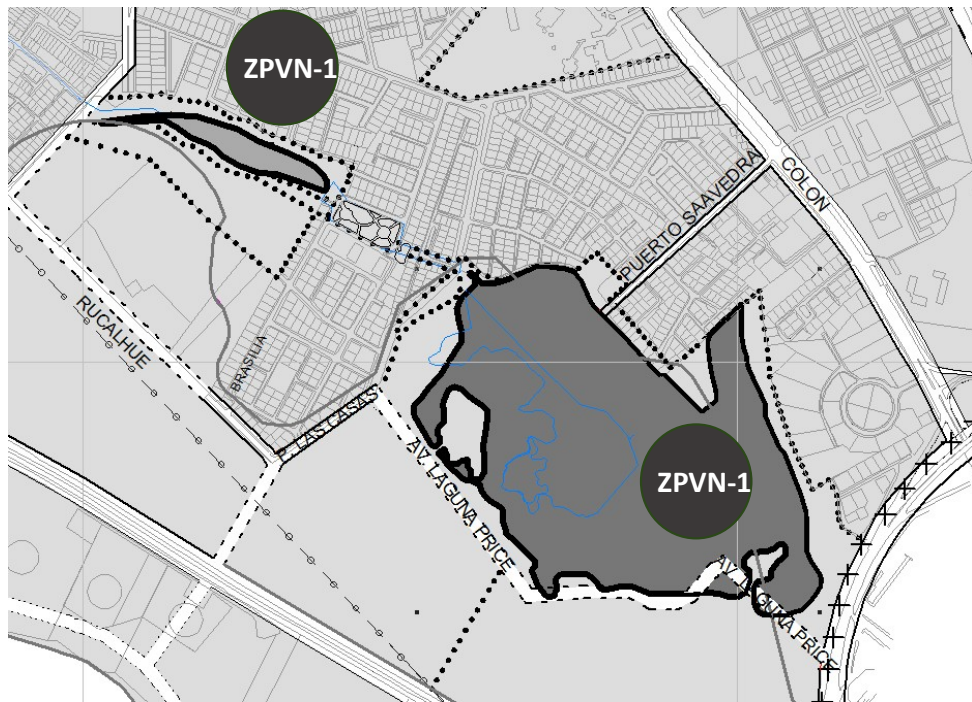
ZE-1 (h): Zona Equipamiento 1 (h)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	Permitidos - Prohibidos
Residencial	
Vivienda	Prohibido
Hogares de acogida	Prohibido
Hospedaje	Permitido
Equipamiento	
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
Actividades Productivas	
Peligrosas	Prohibido
Insalubres o Contaminantes	Prohibido
Molestas	Prohibido
Inofensivas	Prohibido
Infraestructura	
Transporte	Permitido
Sanitaria	Prohibido
Energética	Prohibido
Espacio Público (*)	Permitido
Área Verde (*)	Permitido
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	1.200 m2 0,45
	(*) Para Espacio Público y Área Verde, según artículo 2.1.30. y 2.1.31. de la OGUC. respectivamente
Coefficiente de ocupación de suelo	2.1.30. y 2.1.31. de la OGUC. respectivamente
Coefficiente de constructibilidad	3,5
Altura máxima de edificación	Libre, según condiciones especiales
Sistema de agrupamiento	Aislado
Altura máxima de la edificación continua	----
Profundidad máxima de la edificación continua	----
Densidad bruta máxima	----
Antejardín	10 m
	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.
Condiciones especiales	

3 PROPUESTA AL INTERIOR DE HUMEDAL URBANO

ZPVN-1: ZONA DE PROTECCIÓN DE VALOR NATURAL 1

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	Permitidos
Equipamiento	
Científico	centros de investigación
Culto y Cultura	centros de exposición
Espacio Público (*)	Permitido
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	5.000 m²
	0,05
	(*) Para Espacio Público según artículo 2.1.30. de la OGUC
Coefficiente de ocupación de suelo	0,1
Coefficiente de constructibilidad	0,1
Altura máxima de edificación	7 m
Sistema de agrupamiento	Aislado
Altura máxima de la edificación continua	--
Profundidad máxima de la edificación continua	--
Densidad bruta máxima	--
Antejardín	15 m
	1) No se permite adosamiento
	2) Distanciamiento mínimo a los deslindes de 15 m
	3) Se deberá dar cumplimiento al plan de gestión ambiental del Humedal Urbano Price
Condiciones especiales	



ZPVN-1: ZONA DE PROTECCIÓN DE VALOR NATURAL 1

PROPUESTA AL INTERIOR DE HUMEDAL URBANO

ZPVN-1: Zona de Protección de Valor Natural 1

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	Permitidos - Prohibidos
Residencial	
Vivienda	Prohibido
Hogares de acogida	Prohibido
Hospedaje	Prohibido
Equipamiento	
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
Actividades Productivas	
Peligrosas	Prohibido
Insalubres o Contaminantes	Prohibido
Molestas	Prohibido
Inofensivas	Prohibido
Infraestructura	
Transporte	Prohibido
Sanitaria	Prohibido
Energética	Prohibido
Espacio Público (*)	Permitido
Área Verde	Prohibido
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	5.000 m2
	0,05
Coefficiente de ocupación de suelo	(*) Para Espacio Público, según artículo 2.1.30. de la OGUC.
Coefficiente de constructibilidad	0,1
Altura máxima de edificación	7 m
Sistema de agrupamiento	Aislado
Altura máxima de la edificación continua	--
Profundidad máxima de la edificación continua	--
Densidad bruta máxima	--
Antejardín	15 m
Condiciones especiales	1) No se permite adosamiento 2) Distanciamiento mínimo a los deslindes de 15 m 3) Se deberá dar cumplimiento al plan de gestión ambiental del Humedal Urbano Price