



# **ENMIENDA N°2 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE HUALPÉN VIGENTE**

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

**SEGUNDA AUDIENCIA PÚBLICA  
09 de ABRIL de 2026**

## CONTENIDO PRESENTACION

1

CONTEXTUALIZACIÓN

2

¿QUÉ ES UNA ENMIENDA?

3

CALENDARIO DE ACTIVIDADES

4

PLANIFICACIÓN URBANA EN HUMEDAL PRICE

5

PROPUESTA DE ENMIENDA

6

COMO HACER UNA OBSERVACIÓN?



1

## CONTEXTUALIZACIÓN

¡Revisa la  
Ley 21.202  
aquí!



Ley  
N°21.202

# Humedales Urbanos

Promulgación 2020



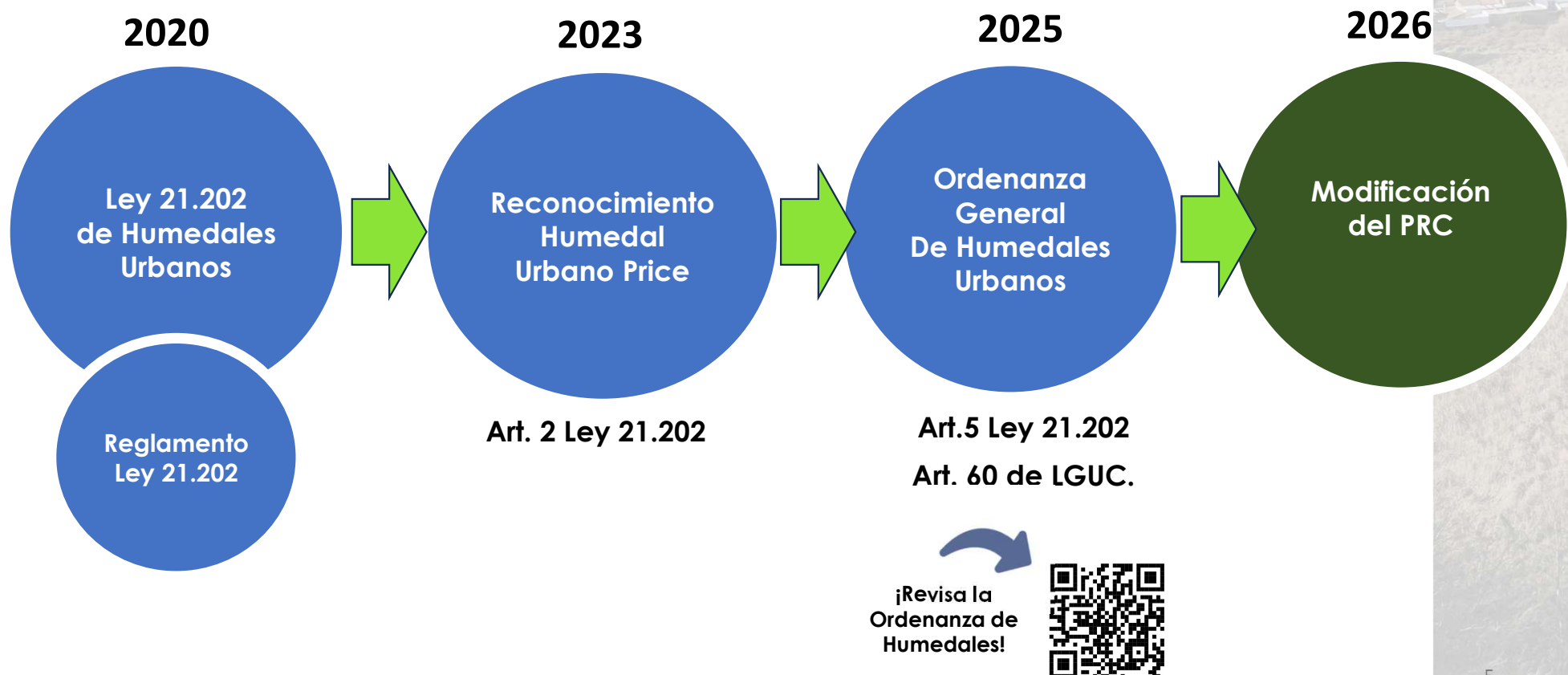
## Art 1. Objeto:

**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**).

## La secuencia derivada de la Ley de Humedales Urbanos



## Criterios Mínimos para la sustentabilidad

Ley N°21.202  
Humedales  
Urbanos



Decreto N°15  
Reglamento Ley de  
Humedales Urbanos



Resguardar flora y fauna.

**Conservar la conectividad biológica**

Mantener intacta la superficie total del humedal



**Mantener el régimen de aguas**

Implementar un manejo integrado de los recursos hídricos superficiales y subterráneos



Enfoque de desarrollo sustentable

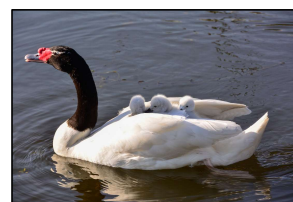
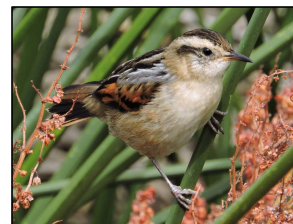
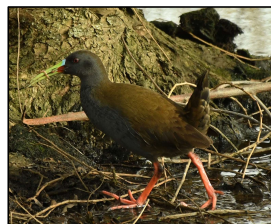
**Integrar los humedales como la "infraestructura ecológica" vital de nuestra ciudad**

## Reconocimiento de Humedal Urbano Price

21,9 Hectáreas



### Humedal Palustre - Lacustre



Fuente: Diario Oficial, publicación 09.05.2023

# CONTEXTUALIZACIÓN



## Propiedad del suelo

POLIGONOS	PREDIOS INCLUIDOS
	CANTIDAD
POLIGONO 1	2
POLIGONO 2	6



### ENMIENDA AL PRC:

Es un procedimiento de modificación simplificada al Plan Regulador Comunal. Permite actualizar normas específicas.

**LETRA k) de inciso cuarto de artículo 2.1.13/OGUC**

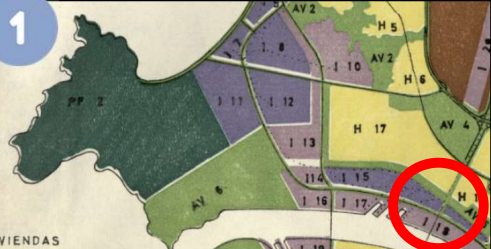
*"Reconocer áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural, incluyendo las normas urbanísticas conforme al artículo 2.1.18. de esta Ordenanza".*

**Mediante esta Enmienda, el polígono se formaliza como "Área de Protección de Valor Natural"**

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



Evolución de los IPT sobre Humedal Price



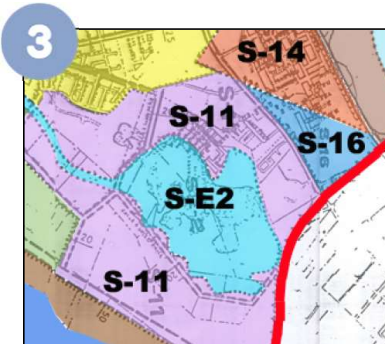
Plan Intercomunal de Concepción de 1963

Zona AV 5  
(Área Verde 5)



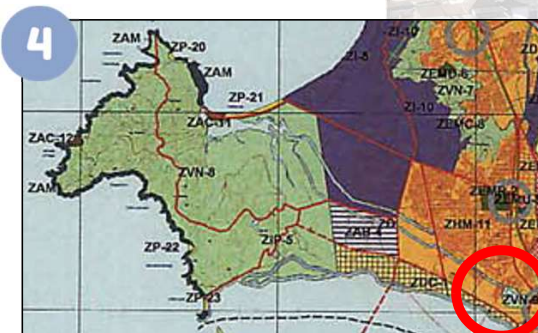
Plan Regulador Metropolitano de Concepción de 1980

Zona PE-5  
(Protección Ecológica 5)



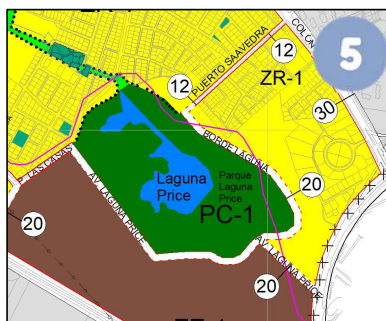
PRC de Talcahuano DE 1982

Zona SE-2  
(Zona Especial 2)



Plan Regulador Metropolitano de Concepción de 2003

Zona ZVN-8  
(Zona de Valor Natural 8)





PRC de Hualpén de 2023





Parque Comunal PC-1

## Plan Regulador vigente

### POLÍGONO 1

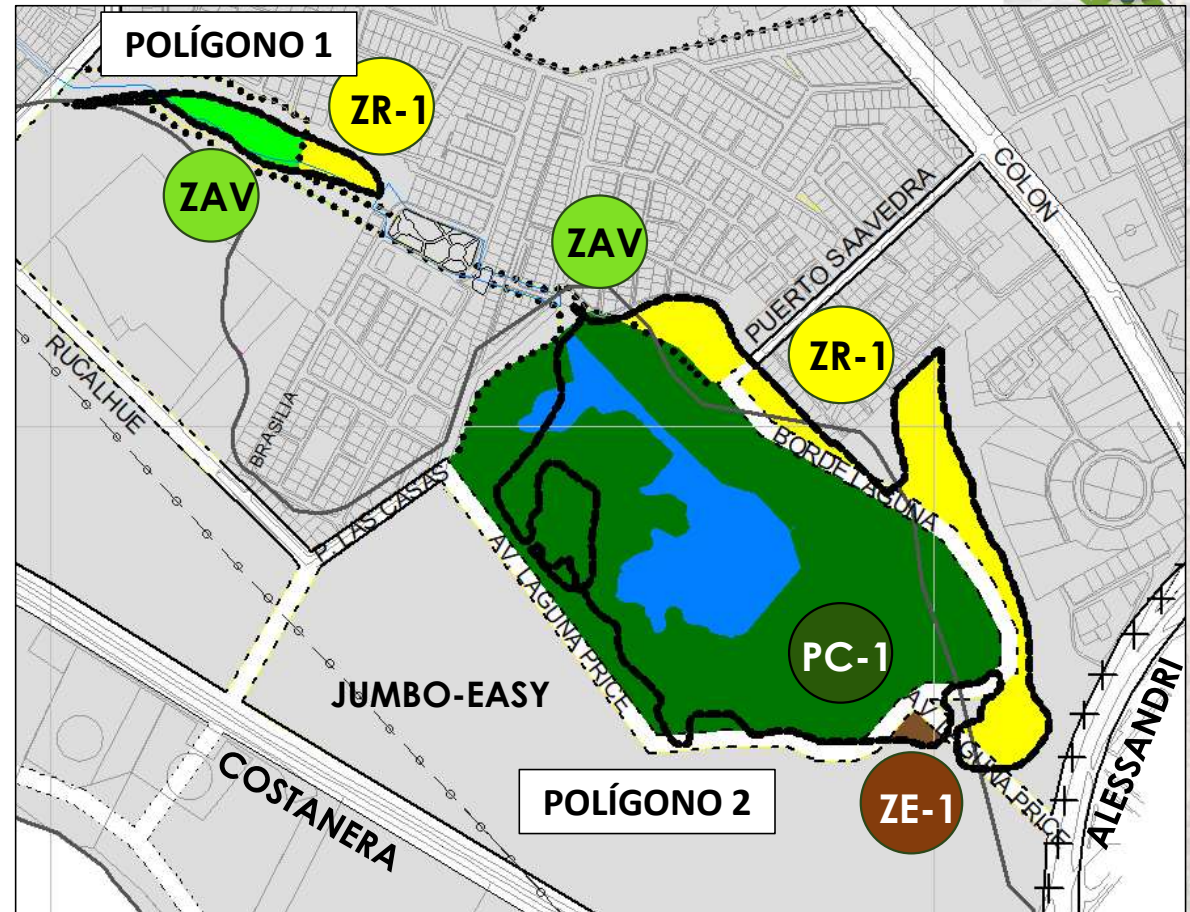
-  **ZAV** Zona de Área Verde
-  **ZR-1** Zona Residencial 1

### 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

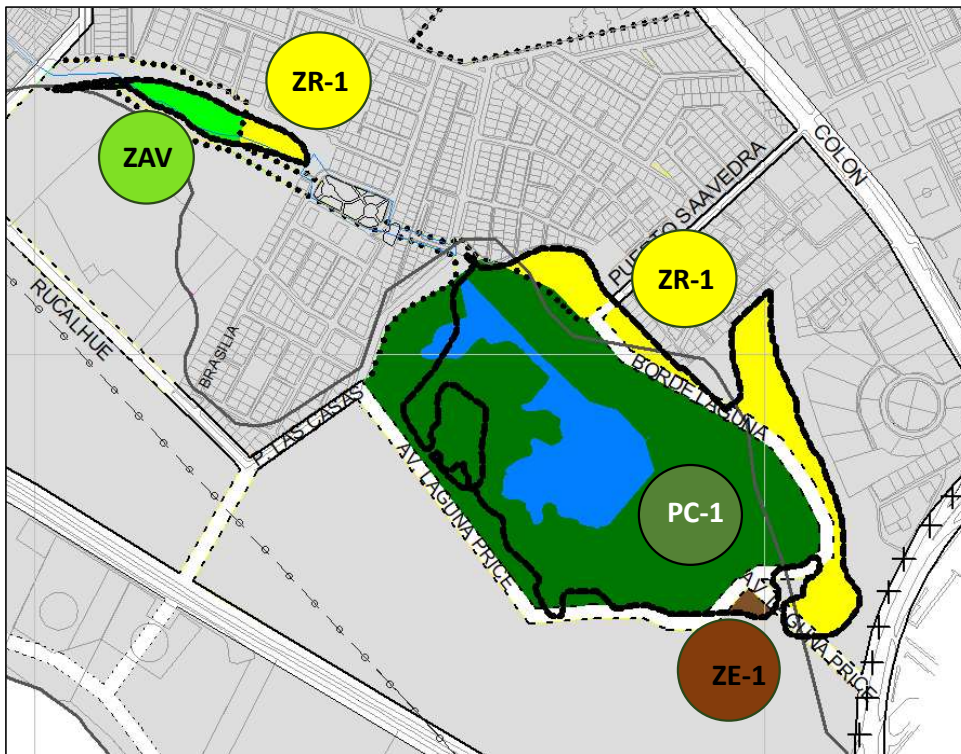
**BORDELAGUNA** entre Puerto Saavedra y Avenida Laguna Price



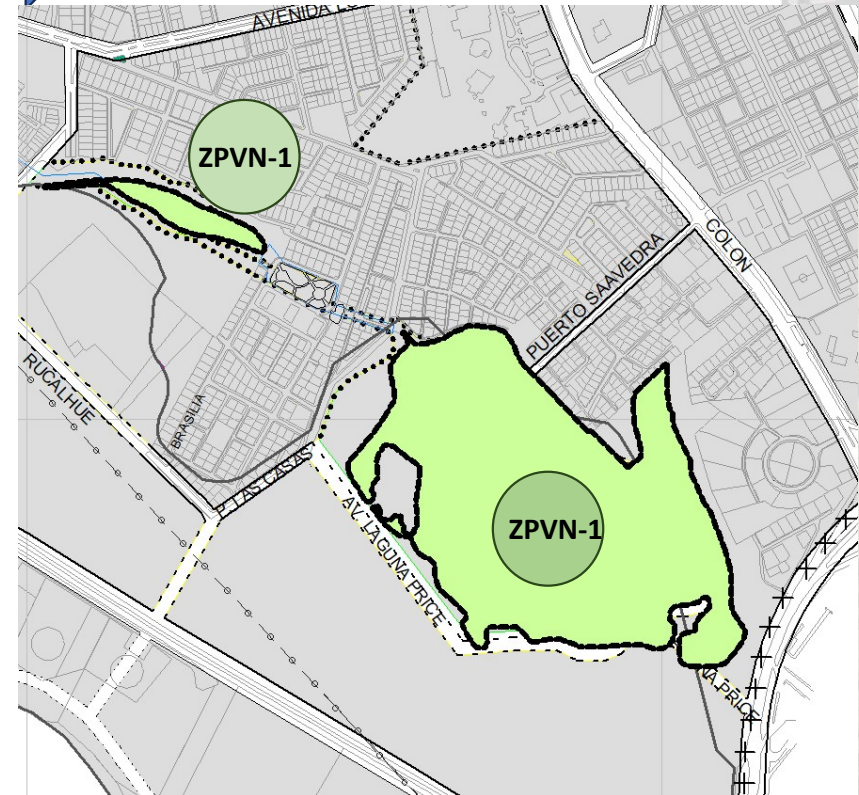
**HUMEDAL URBANO PRICE**

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

ZPVN-1: ZONA DE PROTECCIÓN DE VALOR NATURAL 1



**SITUACIÓN EXISTENTE**



**PROPUESTA**

5

## PROPUESTA DE ENMIENDA

EN LAS ZONAS DEL ENTORNO INMEDIATO NO CONSTRUIDO SE MODIFICAN ALGUNAS NORMAS

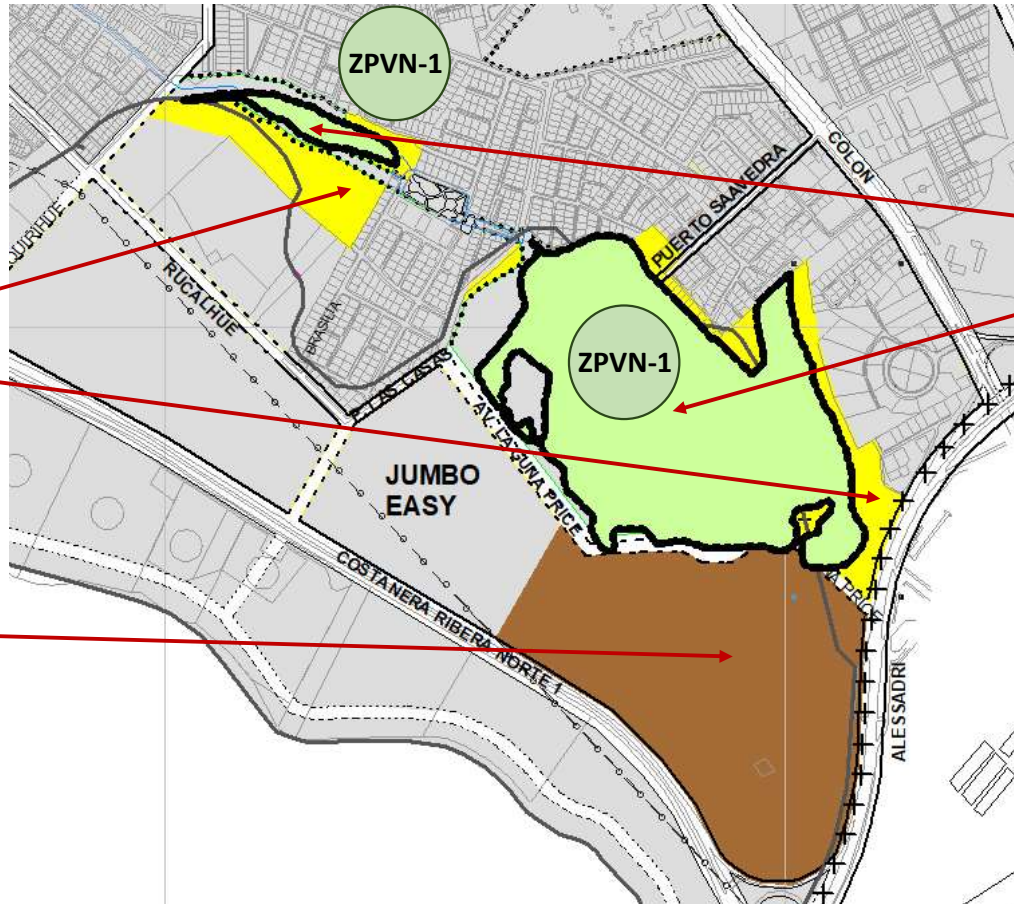
(ART. 2.1.13/OGUC)

ZR-1 (h)

ZONA RESIDENCIAL 1 (h)

ZE-1 (h)

ZONA de EQUIPAMIENTO 1 (h)



EN EL HUMEDAL URBANO

SE CREA UNA ZONA DENOMINADA

ZPVM-1

ZONA DE PROTECCIÓN DE VALOR NATURAL 1

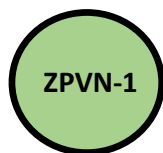
¡Revisa los antecedentes de la Enmienda N°2 aquí!



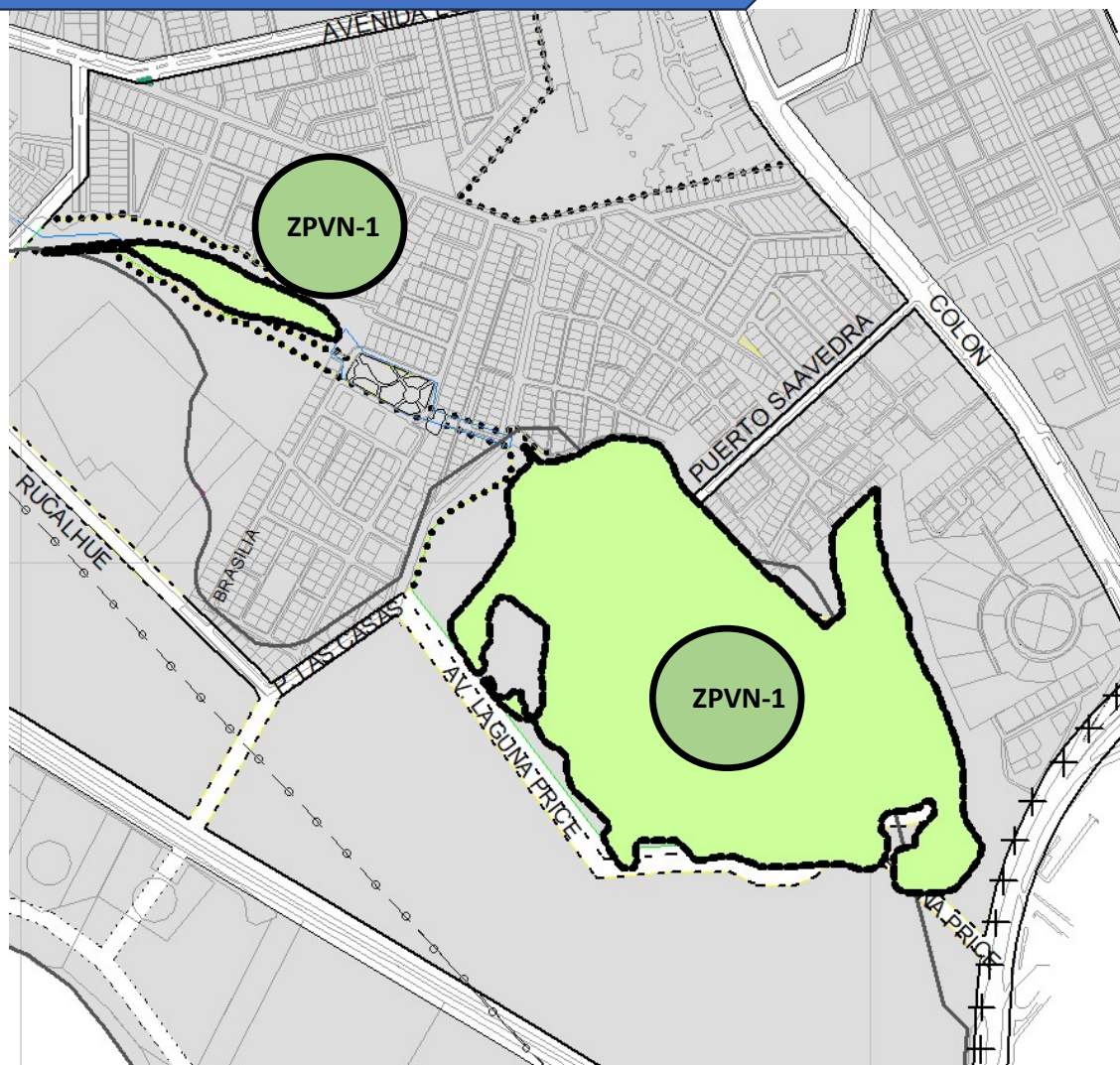
5

## PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

**EN EL HUMEDAL  
URBANO SE CREA UNA  
ZONA DENOMINADA**



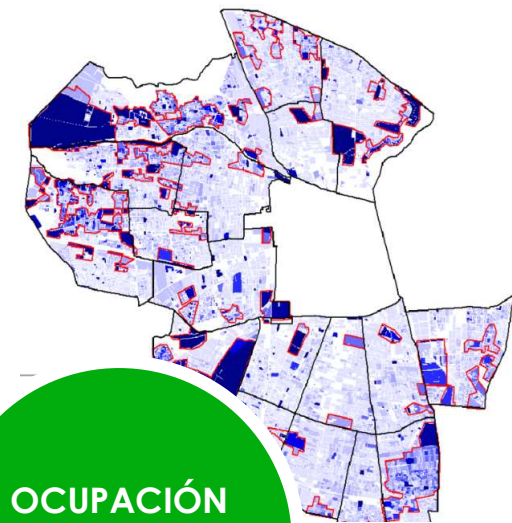
**ZONA DE PROTECCIÓN  
DE VALOR NATURAL 1**



5

## PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

### CRITERIOS PARA LAS NORMAS URBANÍSTICAS



OCUPACIÓN  
DE SUELO  
BAJA



EVITAR  
CONCENTRACIÓN  
DE PERSONAS



EVITAR  
CONCENTRACIÓN  
DE EDIFICACIONES



PROMOVER LA  
EDUCACIÓN  
AMBIENTAL



PROHIBIR  
PROCESOS  
PRODUCTIVOS

ZPVN-1: ZONA DE PROTECCIÓN DE VALOR NATURAL 1

**USOS DE SUELO PROPUESTOS****USOS PERMITIDOS**

- Científico: Centro de Investigación
- Culto Cultura: Centros de exposición
- Espacio público

**USOS NO PERMITIDOS**

- Residencial: vivienda, hogares de acogida, hospedaje.
- Equipamiento: Científico (**excepto Centros de Investigación**), Comercio, Culto y Cultura (**excepto Centros de exposición**), Deporte, Educación, Esparcimiento, Salud, Seguridad, Servicios y Social.
- Actividades Productivas: Peligrosas, Insalubres o Contaminantes, Molestas e Inofensivas.
- Infraestructura: Transporte, Sanitaria y Energética.
- Área Verde.

USO DE SUELO  
EQUIPAMIENTO

5

## PROPUESTA DE MODIFICACIÓN



CIENTIFICO



EDUCACION



SALUD



SEGURIDAD



SERVICIOS



comercio



SOCIAL



CULTO  
CULTURA



5

## PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

USO DE SUELO  
ESPACIO PUBLICO

PLAZAS



PARQUES



AREAS VERDES  
PUBLICAS



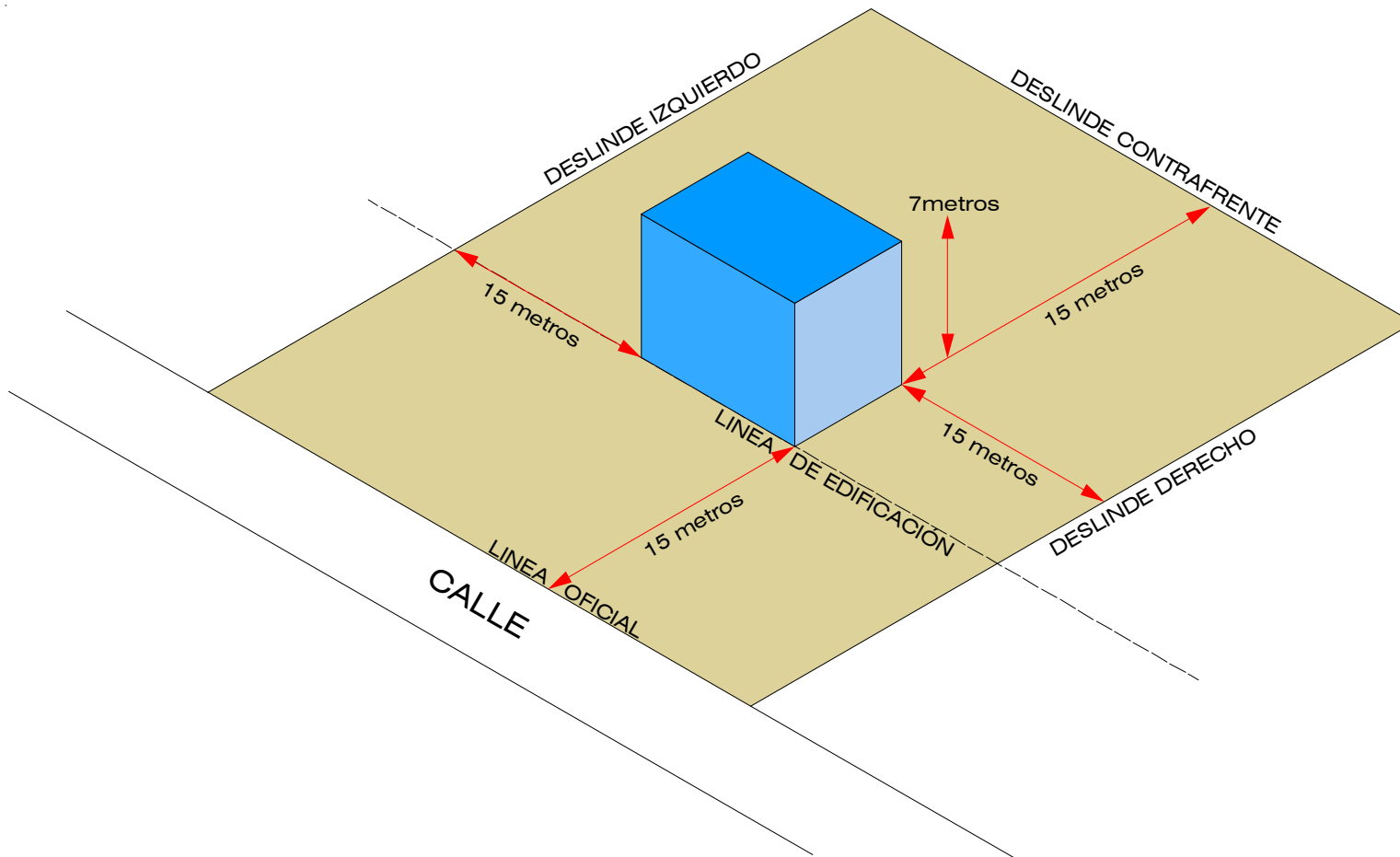
## ZPVN-1: ZONA DE PROTECCIÓN DE VALOR NATURAL 1

**CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN**

<b>Superficie de subdivisión predial mínima</b>	<b>5.000 m<sup>2</sup></b>
<b>Coefficiente de ocupación de suelo</b>	<b>0,05</b> (* Para Espacio Público según artículo 2.1.30. de la OGUC)
<b>Coefficiente de constructibilidad</b>	<b>0,1</b>
<b>Altura máxima de edificación</b>	<b>7 m</b>
<b>Sistema de agrupamiento</b>	<b>Aislado</b>
<b>Altura máxima de la edificación continua</b>	--
<b>Profundidad máxima de la edificación continua</b>	--
<b>Densidad bruta máxima</b>	--
<b>Antejardín</b>	<b>15 m</b>
<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 del Humedal Urbano Price

5

## PROPUESTA DE MODIFICACIÓN



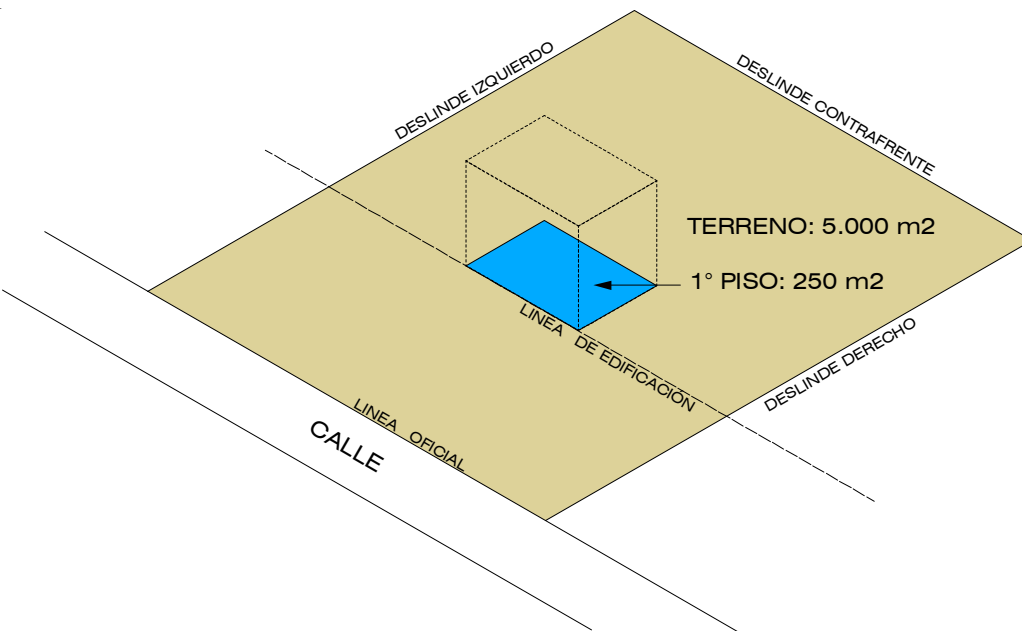
Altura máxima: 7 metros

Antejardín: 15 metros

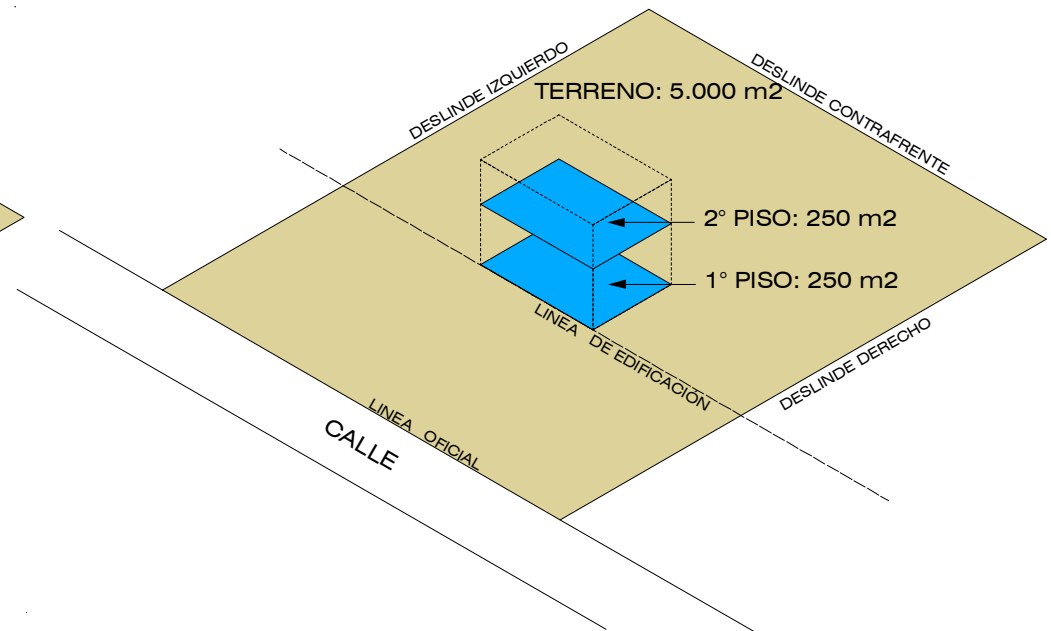
Distancia mínima a los deslindes: 15 metros

5

## PROPUESTA DE MODIFICACIÓN



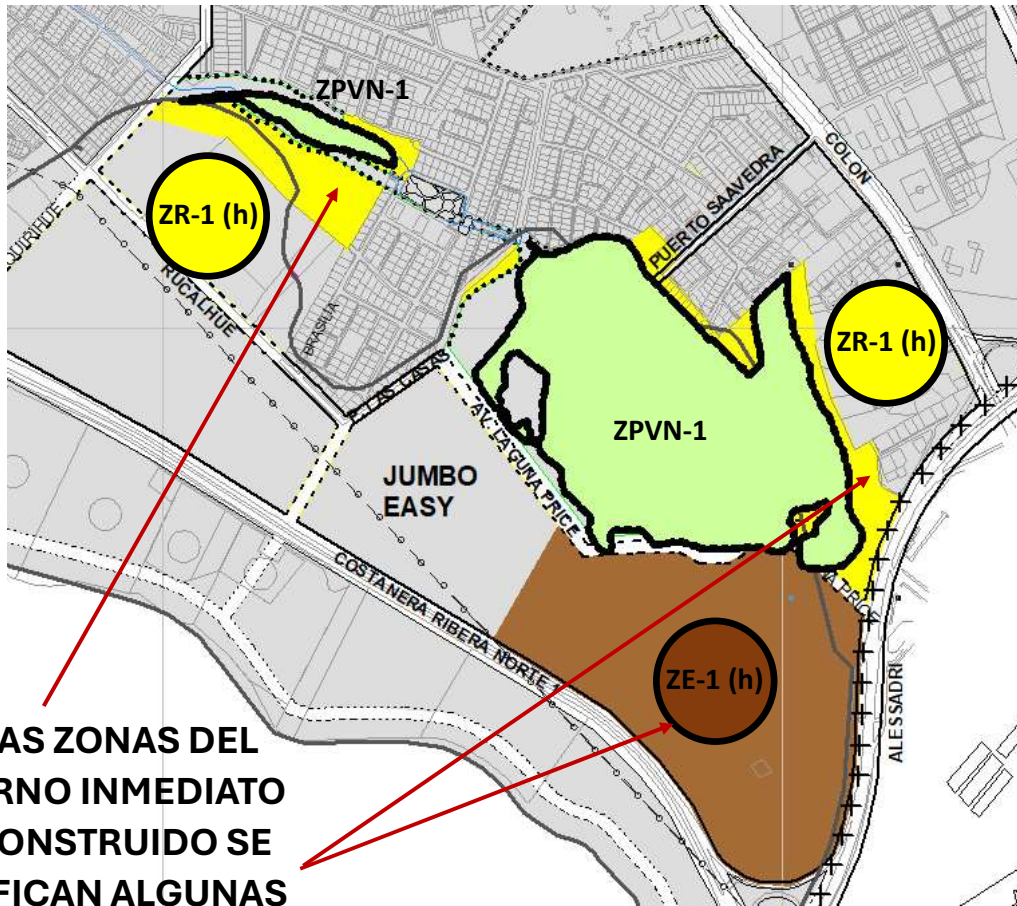
Ocupación de suelo  
0.05 o 5%



Constructibilidad  
0.1 o 10%

# 5

## PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

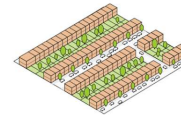


EN LAS ZONAS DEL ENTORNO INMEDIATO NO CONSTRUIDO SE MODIFICAN ALGUNAS NORMAS

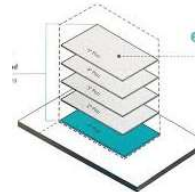
En base a Facultad para disminuir o aumentar normas urbanísticas



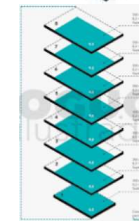
Altura máxima: disminución hasta un 20%



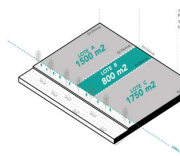
Densidad máxima: disminución hasta un 20%



Ocupación de suelo: disminución hasta un 30%



Constructibilidad: disminución hasta un 30%



Superficie predial: aumento hasta un 30%

# 5

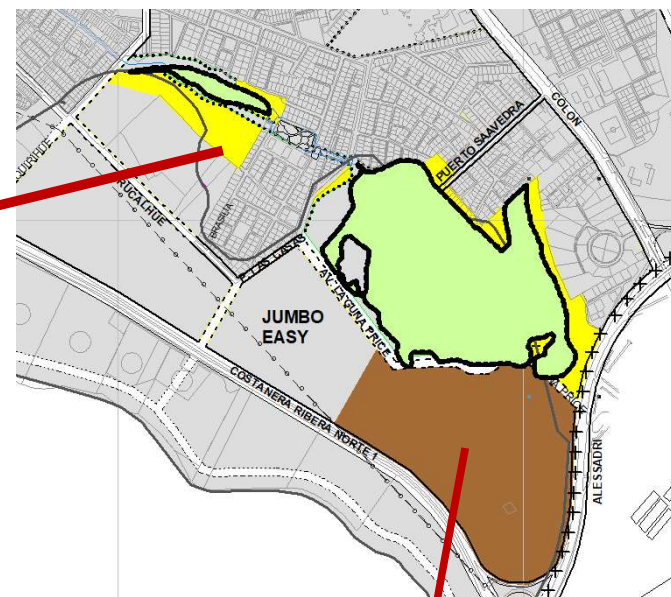
## PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

### PROPUESTA ENTORNO HUMEDAL URBANO

Limitación de alturas, densidad y ocupación de suelo

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

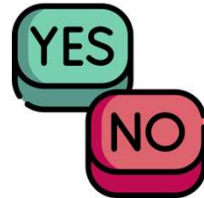
Normas Urbanísticas	Actual zona ZR-1	Propuesto como zona ZR-1 (h)
Superficie de subdivisión predial mínima	180 m2	200 m2
Coefficiente de ocupación de suelo	0,8 (* Para Espacio Público y Área Verde, según artículo 2.1.30. y 2.1.31. de la OGUC. respectivamente	0,6 (* Para Espacio Público y Área Verde, 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 m2	1.200 m2
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

**1** ¿Estoy conforme con lo propuesto por la Municipalidad?



**2** ¿Qué es lo que podría observar?

**R:** Normas Urbanísticas:

- a) Condiciones de Edificación, Subdivisión y Urbanización
- b) Usos de Suelo



## ¿CÓMO HACER UNA OBSERVACIÓN CIUDADANA?

### 3 ¿Cómo puedo hacer mi observación?

**R:** Mediante un documento escrito que detalle la observación, con el nombre y dirección de quien lo emite.

### 4 ¿Dónde ingreso mi observación?

**R:** En la Oficina de Partes de la Municipalidad de Hualpén, Patria Nueva 1035

### 5 ¿Hasta cuándo puedo ingresar mi observación?

**R:** Hasta el 11 de mayo del 2026. De 8:30 a 14:00 hrs.

