



PRESENTACION AL CONCEJO MUNICIPAL

**ENMIENDA N°2 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE HUALPÉN VIGENTE
INCORPORACIÓN DEL HUMEDAL URBANO PRICE EN CALIDAD DE “AREA DE
PROTECCIÓN DE VALOR NATURAL”
JUNTO CON LAS OBSERVACIONES DE LA COMUNIDAD**

08 de JUNIO de 2026

CONTENIDO PRESENTACION ENMIENDA N°2 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE HUALPÉN

1 CUAL ES LA PARTICIPACIÓN DEL CONCEJO MUNICIPAL?

2 COMO FUE LA CONSULTA PÚBLICA DE LA ENMIENDA N°2?

3 EN QUE CONSISTE LA ENMIENDA N°2

4 OBSERVACIONES de la COMUNIDAD

PASO 1

Reconocimiento de Humedal Urbano Price 21,9 HECTÁREAS



Promulgado el **26.04.2023** (MMA)
Publicado el **09.05.2023** (Diario Oficial)

PASO 2

Incorporación del Humedal Urbano Price al plan regulador comunal



A través del procedimiento de Enmienda



Cuál es la participación del Concejo Municipal?



ARTÍCULO 43/LGUC

.....”Cumplidos los trámites anteriores, el alcalde deberá presentar el anteproyecto (en este caso Enmienda N°2) para la aprobación del concejo comunal, junto con las observaciones que hayan hecho llegar los interesados, en un plazo **no inferior a quince ni superior a treinta días**, contado desde que venza el plazo para formular tales observaciones”

...El concejo deberá pronunciarse sobre las proposiciones que contenga el anteproyecto (en este caso Enmienda N°2) de plan regulador, dentro de un **plazo máximo de sesenta días**, analizando las observaciones recibidas y adoptando acuerdos respecto de cada una de las materias impugnadas, transcurrido el plazo anterior sin un pronunciamiento expreso, se entenderá que el proyecto fue aprobado. En caso de que aprobare modificaciones, deberá cautelar que éstas no impliquen nuevos gravámenes o afectaciones desconocidas por la comunidad. No podrá, en todo caso, pronunciarse sobre materias o disposiciones no contenidas en el aludido anteproyecto, salvo que el anteproyecto modificado se exponga nuevamente conforme a lo dispuesto en el inciso segundo

PRESENTACION
(DEL ALCALDE AL CONCEJO MUNICIPAL) de la
ENMIENDA Y SUS OBSERVACIONES

ENTRE 15 y 30 DIAS
(Desde el vencimiento del plazo para comunicar
observaciones) **ENTRE 26.05.2026 y 10.06.2026**

**PRONUNCIAMIENTO DEL CONCEJO
MUNICIPAL**

-tomar acuerdos de las observaciones formuladas
-aprobar la enmienda o rechazar la enmienda

60 DIAS

ENTRE 11.06.2026 y HASTA 10.08.2026



2

Como fue la consulta pública de la Enmienda N°2 al Plan Regulador de Hualpén?



PUBLICACIÓN
2° AVISO
DIARIO LA ESTRELLA

1°CONSULTA
OPINIÓN
COSOC

2°CONSULTA
OPINIÓN
COSOC

23.02.2026

02.03.2026

09.03.2026

13.04.2026

09.04.2026

06.05.2026

11.05.2026

PUBLICACIÓN
1° AVISO
DIARIO LA ESTRELLA

1° AUDIENCIA
PÚBLICA

2° AUDIENCIA
PÚBLICA

TERMINO DE
PLAZO PARA
FORMULAR
OBSERVACIONES

ANTECEDENTES
EN SITIO WEB

ANTECEDENTES EXPUESTOS EN HALL DE
ACCESO DEL MUNICIPIO

ENVÍO DE CARTAS
A JJVV

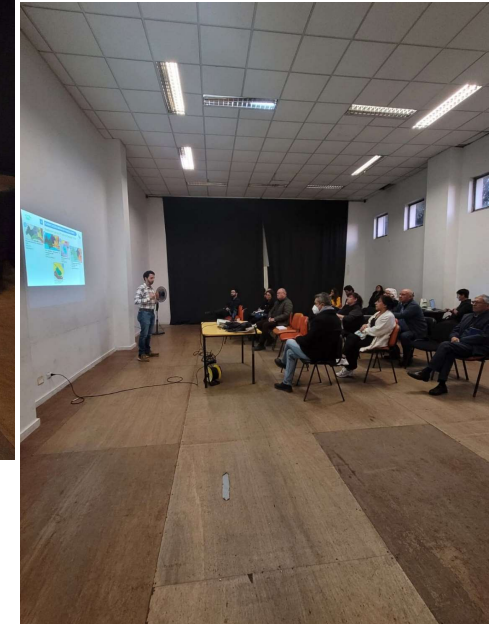
OBSERVACIONES CIUDADANAS

Como fue la consulta pública de la Enmienda N°2 al Plan Regulador de Hualpén?

09 de marzo de 2026



09 de abril de 2026





3

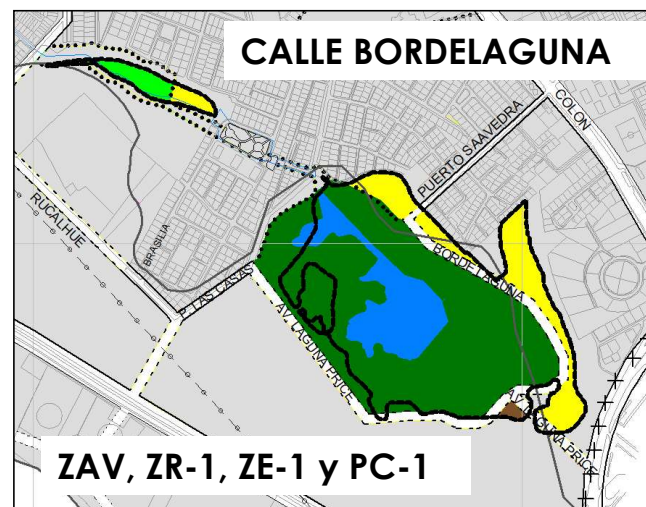
Propuesta de Enmienda N°2

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."





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

(ART. 2.1.13/OGUC)

ZR-1 (h)

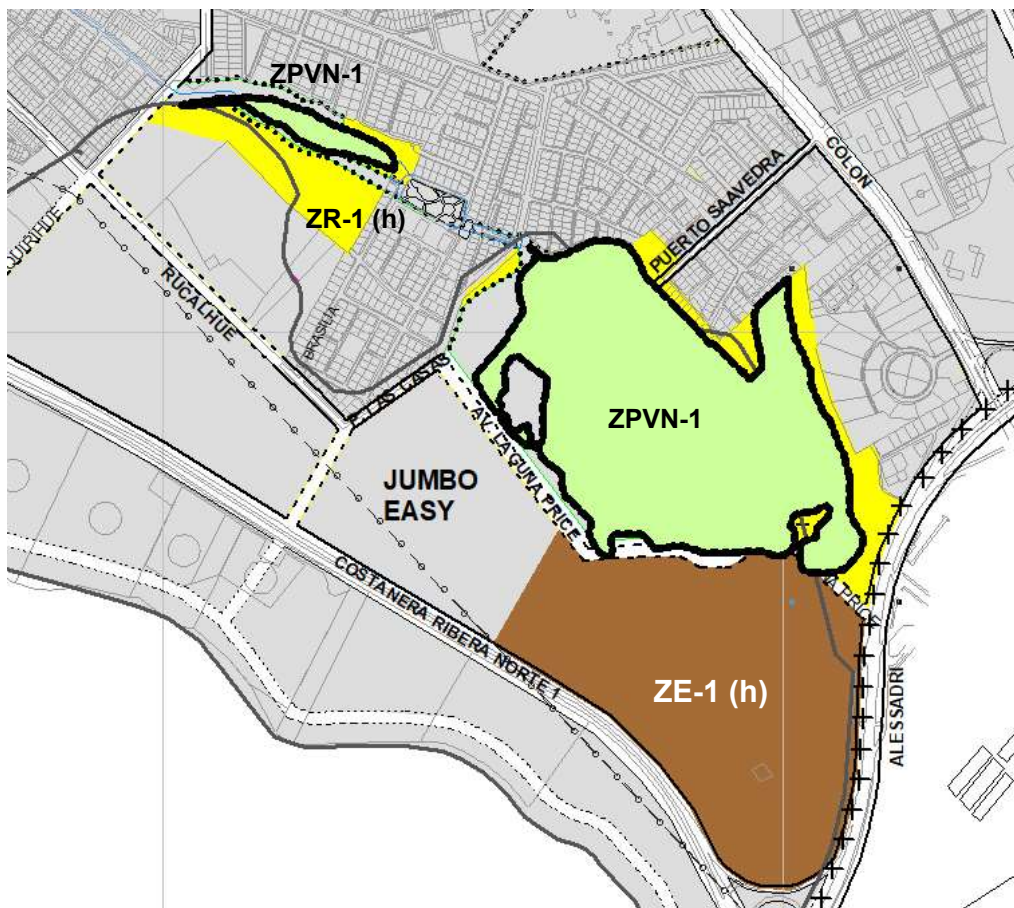
ZONA RESIDENCIAL 1 (h)

ZE-1 (h)

ZONA de EQUIPAMIENTO 1 (h)

3

Propuesta de Enmienda N°2



EN EL HUMEDAL URBANO SE CREA UNA ZONA DENOMINADA

ZPVN-1

ZONA DE PROTECCIÓN DE VALOR NATURAL 1

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

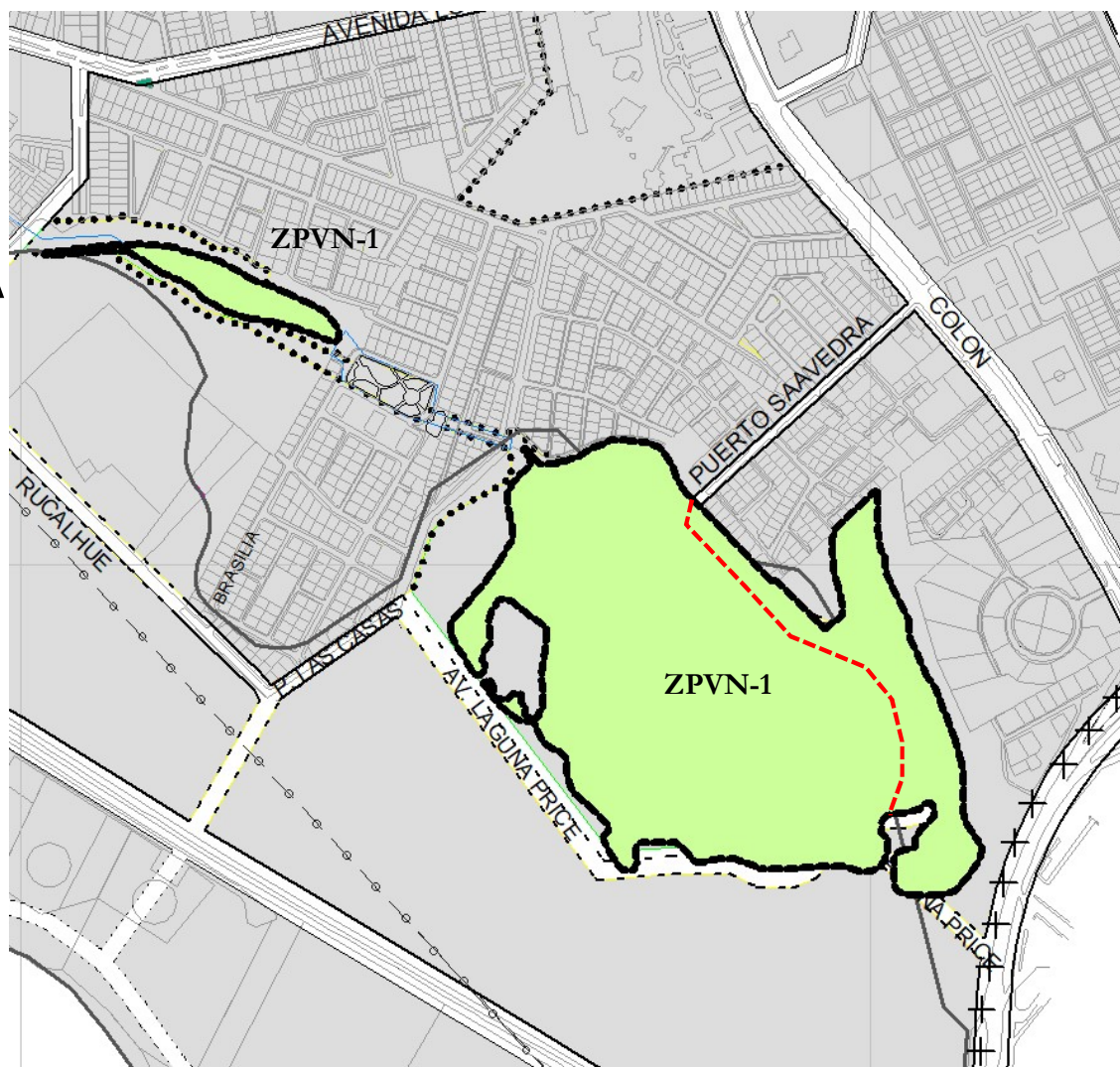


EN EL HUMEDAL URBANO SE CREA UNA ZONA DENOMINADA

ZPVN-1

ZONA DE PROTECCIÓN
DE VALOR NATURAL 1

SE ELIMINA CALLE
BORDELAGUNA
PROYECTADA



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.



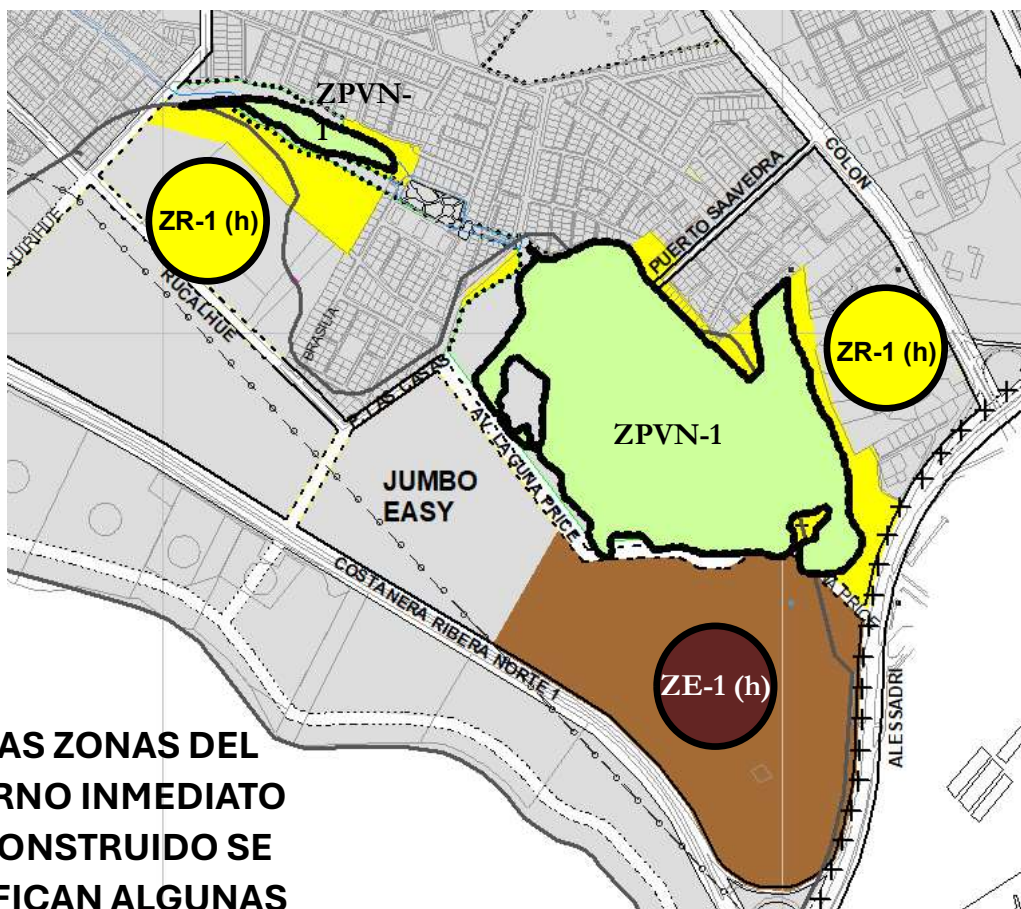
Propuesta de Enmienda N°2



ZPVN-1: ZONA DE PROTECCIÓN DE VALOR NATURAL 1

CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN

Superficie de subdivisión predial mínima	5.000 m²
Coeficiente de ocupación de suelo	0,05 (* Para Espacio Público según artículo 2.1.30. de la OGUC)
Coeficiente 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

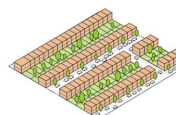


**EN LAS ZONAS DEL
ENTORNO INMEDIATO
NO CONSTRUIDO SE
MODIFICAN ALGUNAS
NORMAS**

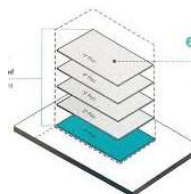
**En base a Facultad para disminuir o
aumentar normas urbanísticas**



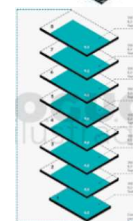
Altura máxima: disminución hasta un 20%



Densidad máxima: disminución hasta un 20%



Ocupación de suelo: disminución hasta un 30%



Constructibilidad: disminución hasta un 30%

Superficie predial: aumento hasta un 30%

4

Observaciones de la comunidad

Cantidad de observaciones recibidas

Ingreso		Quien formula	Cantidad de Observaciones	
Providencia	Fecha		N° Observaciones	N° Puntos
1092	05.05.2026	Junta de Vecinos Humedal Price	Obs. a)	
			Obs. b)	
			Obs. c)	
			Obs. d)	
			Obs. e)	
			Sugerencia a)	
			Sugerencia b)	
			Sugerencia c)	
			Sugerencia d)	
			Sugerencia e)	
			Sugerencia f)	
1134	11.05.2026	Agrupación Ecológica Humedal Price (Makarena Campos)	Obs. I	
			Obs. II	
			Obs. III	5
			Obs. IV	
1150	11.05.2026	Cosoc Hualpén (Alejandra Henríquez Fierro-vicepresidenta)	Obs. 1	
1152	11.05.2026	Rodrigo Toledo Román	Obs. I	
			Obs. II	
			Obs. 3	3

4 Observaciones de la comunidad

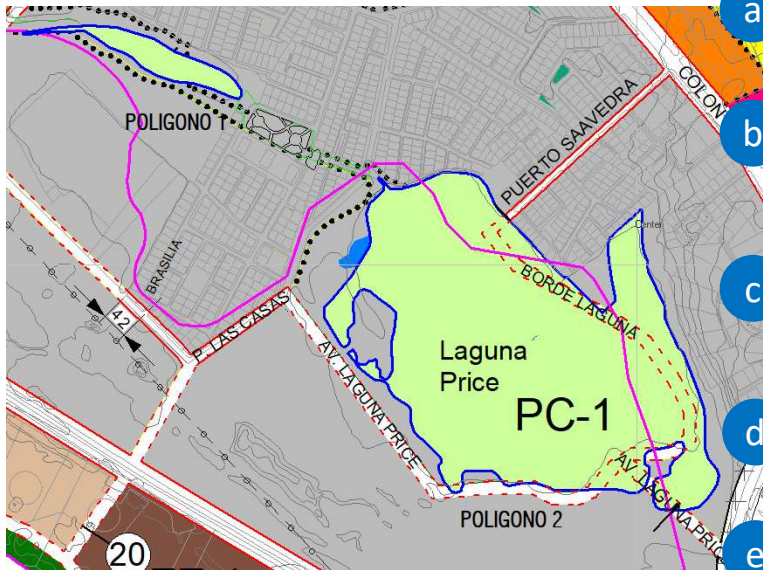
Relación con la Enmienda N°2

Observaciones que corresponden a comentarios, sugerencias, críticas o materias que no se relacionan con las condiciones urbanísticas de la Enmienda N°2 y que no pueden ser acogidas por el Concejo Municipal porque no producen efectos sobre la propuesta.		Observaciones que se relacionan con las condiciones urbanísticas de la Enmienda N°2 y que deben ser analizadas por el Concejo Municipal para ser acogidas o no acogidas, porque producen efectos sobre la propuesta	
Providencia y fecha	Observación	Providencia y fecha	Observación
1092 de 05.05.2026	Obs. a),b), c), d) y e) Sugerencias a), b), d), e) y f)	1092 de 05.05.2026	Sugerencia c)
1134 de 11.05.2026	Obs. I, Obs III, puntos 2,3,4 y 5 Obs IV	1134 de 11.05.2026	Obs. II, Obs III, punto 1
1150 de 11.05.2026	--	1150 de 11.05.2026	Obs. 1
1152 de 11.05.2026	Obs. I, Obs II, Obs. 3, punto 1 (excepto lo indicado) 2 y 3	1152 de 11.05.2026	Obs. 3, punto 1 (solo en lo relativo a "revisar perfil vial para minimizar impactos")

Providencia 1092 de 05.05.2026 Junta de vecinos Humedal Price

**COMENTARIOS, CRITICAS
SUGERENCIAS**

**RELACIONADAS CON LAS NORMAS
URBANÍSTICAS**



OBSERVACIONES

a Importancia del HU Price para la infiltración de aguas lluvias del sector, cuyas calles carecen de sumideros y colectores de aguas lluvias.

b Falta de mantenimiento ha originado el crecimiento de árboles, arbustos, matorrales y zarza entre el HU Price y las viviendas, facilitando el ingreso de roedores a las viviendas.

c Acumulación de basura y condición de vertedero por falta de mantenimiento. Vegetación abundante facilita consumo de drogas, alcohol y ocasionalmente delincuencia.

d Doble estándar del HU Price, para algunas acciones es propiedad privada y para otras tiene protección legal a cargo del Municipio.

e Vegetación abundante (árboles, arbustos y matorrales) impiden visualizar el HU Price al final de Puerto Saavedra y afectan la infiltración de aguas lluvias en las canalizaciones del sector.

COMENTARIOS

a Mirador con pasarelas de madera y ampliación de sistema de canalización de aguas lluvias, al final de Puerto Saavedra.

b Diseño y construcción de parque inundable con terrazas de hormigón de 0,5m x 20m con césped y programa de mantenimiento, para evitar que matorrales y roedores afecten a las viviendas o un sendero entre viviendas y Humedal que evite el crecimiento de matorrales.

c Calle "Bordelaguna" sería una solución para separar viviendas de arbustos y zarzas

d Término de dualidad de responsabilidades entre Municipio y particulares, que perjudica a propietarios del sector.

e Aumentar protección y mantenimiento del HU Price por el Municipio, ante la afectación de flora y fauna.

f Revisión de desagüe artificial al costado de Padre Las Casas, que afecta en nivel de agua del HU Price con afectación de la fauna

Providencia 1134 de 11.05.2026

Agrupación Ecológica Humedal Price Hualpén

OBSERVACIONES

I

Indica que las zonas ZR1 (h) y ZE-1 (h) e inclusive las zonas ZR-1 y ZE-1, que se encuentran fuera del polígono del HU Price, están mal denominadas y que deben proponerse como áreas con normas especiales, por poseer valor ambiental, natural, antrópico o condiciones de riesgo (de inundación) y no deben permitir urbanización intensiva. Refiere el artículo 2.0.7 del PRMC vigente

II

Reducir ancho de Avenida Laguna Price. Refiere el PRC de Talcahuano de 1982 por razones técnicas, ambientales, climáticas, viales.

Solicita implementar medidas en relación con Avenida Laguna Price:

1) Reevaluación de trazado y diseño de Avenida, revisar perfil vial para minimizar impactos.

2) Medidas de mitigación, reducción del ancho de calzada, límites de velocidad, pasos de fauna, drenaje sustentable, barreras vegetales, iluminación de bajo impacto (luz cálida)

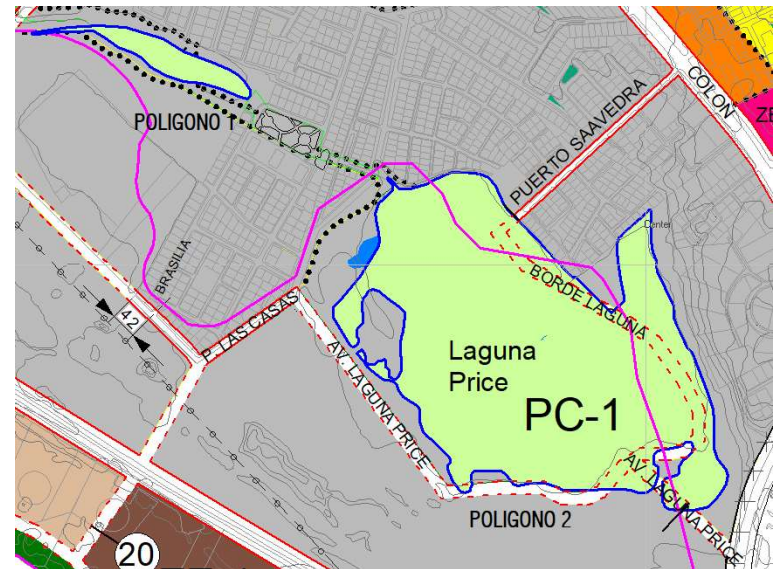
3) Zona de amortiguación obligatoria, para que la Avenida, no quede apegada al humedal.

4) Informe a raíz de un estudio que avale la demanda vial para la implementación de la Avenida, considerando la presencia del Humedal Urbano reconocido.

5) La planificación vial debe adecuarse a la protección del humedal urbano y no al revés, por motivos técnicos, de urbanización segura y protección ecológica

IV

Revisión de compatibilidad de Avenida Laguna Price con el Humedal Urbano Price, evaluando ajustes en su diseño y perfil vial, incorporando medidas de mitigación y zona de amortiguación, por resguardo de integridad ecológica del HU Price



COMENTARIOS, CRITICAS
SUGERENCIAS



RELACIONADAS CON LAS NORMAS
URBANÍSTICAS

Providencia 1150 de 11.05.2026 COSOC de Hualpén

OBSERVACIONES

1

Se solicita una franja de a lo menos 10m , medidos desde las viviendas de los vecinos al HU Price, destinado a mantención frente al crecimiento descontrolado de árboles, arbustos, matorrales y zarza, lo cual permite el ingreso de roedores a las viviendas y genera riesgo de incendios. La administración de dicha franja debe ser del Municipio



COMENTARIOS, CRITICAS
SUGERENCIAS

RELACIONADAS CON LAS NORMAS
URBANÍSTICAS

Providencia 1152 de 11.05.2026

Rodrigo Toledo Román

OBSERVACIONES

I

Se objeta la zonificación ZR-1 y ZE-1 del plan regulador comunal vigente, en el entorno del HU Price, por encontrarse dentro del área de riesgo de inundación establecida en el Estudio de Riesgos y de Protección Ambiental del PRC. Se refiere a la zona ZR-1 comprendida entre calle Quirihue y hasta los límites de Parque Las Américas (de Oeste a Este) y entre la delimitación del Humedal Los Boldos hasta Avenida Costanera (de norte a Sur). Se refiere a la zona ZE-1 comprendida entre los límites del Humedal Laguna Price (Límite norte), Avenida Alessandri (Límite Este) y Avenida Costanera (límite Sur-Oeste). Se solicita considerar una zona de área verde de amortiguación en dichas áreas.

II

Se objeta las siguientes vías proyectadas en el plan regulador comunal, por afectaciones ambientales que generaría su urbanización (emplazamiento sobre sectores inundables)

-Avenida Laguna Price entre Padre Las Casas y Alessandri

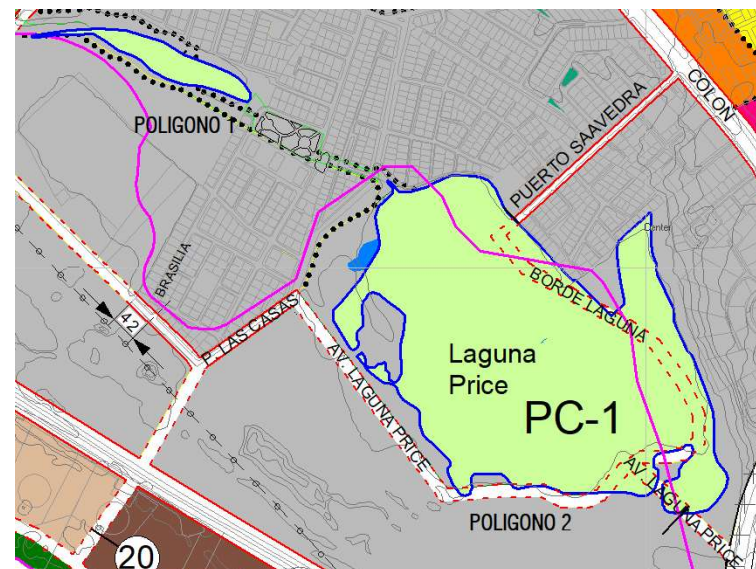
-Rucalhue entre Quirihue y Padre Las Casas

3

1 reevaluación de zonificaciones residenciales y diseño de Avenida Laguna Price, **revisión de perfil vial para minimizar impactos**. Sugerencia de modificar trazados viales y zonificaciones para crear paseos peatonales y parque urbanos, como zonificación de Area Verdes

2 Exigencia de medidas de mitigación, reducción de ancho de calzada, límites de velocidad, pasos de fauna, drenaje sustentable, barreras vegetales, iluminación de bajo impacto (luces cálidas) en los sectores colindantes de humedales declarados y no declararlos.

3 Informe a raíz de estudio de impacto ambiental, que avale demanda vial para implementación de Avenida Laguna Price, así como las potenciales afectaciones ambientales y del régimen hídrico



● COMENTARIOS, CRITICAS
SUGERENCIAS

● RELACIONADAS CON LAS NORMAS
URBANÍSTICAS



Análisis de las observaciones y adopción de acuerdos



ARTÍCULO 43/LGUC

....."Cumplidos los trámites anteriores, el alcalde deberá presentar el anteproyecto (en este caso Enmienda N°2) para la aprobación del concejo comunal, junto con las observaciones que hayan hecho llegar los interesados, en un plazo **no inferior a quince ni superior a treinta días**, contado desde que venza el plazo para formular tales observaciones"

...El concejo deberá pronunciarse sobre las proposiciones que contenga el anteproyecto (en este caso Enmienda N°2) de plan regulador, dentro de un **plazo máximo de sesenta días, analizando las observaciones recibidas y adoptando acuerdos respecto de cada una de las materias impugnadas, transcurrido el plazo anterior sin un pronunciamiento expreso, se entenderá que el proyecto fue aprobado.** En caso de que aprobare modificaciones, deberá cautelar que éstas no impliquen nuevos gravámenes o afectaciones desconocidas por la comunidad. No podrá, en todo caso, pronunciarse sobre materias o disposiciones no contenidas en el aludido anteproyecto, salvo que el anteproyecto modificado se exponga nuevamente conforme a lo dispuesto en el inciso segundo

**PRESENTACION
(DEL ALCALDE AL CONCEJO MUNICIPAL) de la
ENMIENDA Y SUS OBSERVACIONES**

ENTRE 15 y 30 DIAS

(Desde el vencimiento del plazo para comunicar observaciones) **ENTRE 26.05.2026 y 10.06.2026**

**PRONUNCIAMIENTO DEL CONCEJO
MUNICIPAL**

- tomar acuerdos de las observaciones formuladas
- aprobar la enmienda o rechazar la enmienda

60 DIAS

ENTRE 11.06.2026 y HASTA 10.08.2026