

DECRETO N° : 1257 /

HUALPÉN; 28 AGO 2026

VISTOS:

El Decreto con Fuerza de Ley N°1, de 09.05.2006 (D.O. 26.07.2006), del Ministerio del Interior, que fija el Texto Refundido, Coordinado y Sistematizado de la Ley N°18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades; El Decreto con Fuerza de Ley N°458 de fecha 18.12.1975 (D.O. 13.04.1976), del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba la Nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones; El Decreto Supremo N°47 de fecha 16.04.1992 (D.O.19.05.1992), del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que fija el nuevo texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; La Ley 21.202 de fecha 16.01.2020 (D.O. 23.01.2020) del Ministerio del Medio Ambiente, que modifica diversos cuerpos legales con el objetivo de proteger los humedales urbanos; El Decreto N°15 de fecha 30.07.2020 (D.O. 24.11.2020), del Ministerio del Medio Ambiente, que establece el Reglamento de la Ley 21.202, que modifica diversos cuerpos legales con el objetivo de proteger los humedales urbanos; El Plan Regulador Comunal de Hualpén promulgado por Decreto Alcaldicio N°90 de fecha 23.01.2023 (D.O. 30.01.2023); La Resolución Exenta N°378 de 26.04.2023 (D.O. 09.05.2023) del Ministerio del Medio Ambiente, que reconoce el Humedal Urbano Price; El Dictamen de Contraloría General de la República N°E394238/2023, que instruye a la Municipalidad de Hualpén modificar el Plan Regulador Comunal, para incluir en calidad de área de protección de valor natural el Humedal Urbano Price.

CONSIDERANDO:

1. La necesidad de incorporar el Humedal Urbano Price al plan regulador comunal de Hualpén, en calidad de "Área de Protección de Valor Natural", amparado en los artículos de los siguientes cuerpos legales

Fuente reglamentaria	indicación
Artículo 5 de Ley 21.202	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.
Artículo 18 de Reglamento de Ley 21.202	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.
Inciso tercero de artículo 60 de la LGUC	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.

2. El Acuerdo N°334 de fecha 17.12.2025 del Concejo Municipal, que aprueba el inicio del proceso de "Enmienda N°2 al Plan Regulador Comunal de Hualpén."
3. El Decreto Alcaldicio N°1507 de fecha 22.12.2025, que aprueba y ratifica el Acuerdo N° 334 de fecha 17.12.2025 del Concejo Municipal.
4. El Oficio N°081 de fecha 29.01.2026 del Alcalde de Hualpén a las Organizaciones Territoriales de la comuna de Hualpén, que informa a los vecinos del lugar, fecha y hora de la primera y segunda audiencias públicas y de la exposición al público por 30 días, de la "Enmienda N°2 al Plan Regulador Comunal de Hualpén". Además, se informó de su publicación en la página web del Municipio, el lugar para el retiro de los antecedentes de manera gratuita y se adjuntó un resumen ejecutivo acerca del contenido de la "Enmienda N°2 al Plan Regulador Comunal de Hualpén".
5. El comprobante de Correos de Chile de fecha 23.02.2026 (guía de admisión), del envío del Oficio N°081 de fecha 29.01.2026, mediante cartas certificadas, a las Organizaciones Territoriales de la comuna de Hualpén.
6. Los avisos de prensa en el Diario La Estrella, de fechas 23.02.2026 y 02.03.2026, que informaron del lugar, fechas y horas de la primera y segunda audiencias públicas y de la exposición al público por 30 días (desde el 10.03.2026 al 08.04.2026), de la "Enmienda N°2 al Plan Regulador Comunal de Hualpén". Además, se informó de su publicación en la página web del Municipio y el lugar para el retiro de los antecedentes de manera gratuita.
7. El Acta con registro fotográfico del Asesor Urbanista de fecha 30.03.2026, listado de asistencia de fecha 09.03.2026 y certificado de fecha 09.04.2026 del Secretario Municipal, que acreditan la realización de la primera audiencia pública, el día 09.03.2026.
8. El Acta con registro fotográfico del Asesor Urbanista de fecha 16.04.2026, listado de asistencia de fecha 09.04.2026 y certificado de fecha 28.04.2026 del Secretario Municipal, que acreditan la realización de la segunda audiencia pública, el día 09.04.2026.
9. El registro fotográfico del Asesor Urbanista y el certificado N°25 de fecha 15.04.2026 del Secretario Municipal, que acreditan la exposición al público por 30 días (desde el 10.03.2026 al 08.04.2026), de la "Enmienda N°2 al Plan Regulador Comunal de Hualpén".
10. El Acta de fecha 27.04.2026 y certificado de fecha 28.04.2026 del Secretario Municipal, que acreditan que se consultó en sesión extraordinaria N°01 de fecha 13.04.2026, la opinión al Consejo de Organizaciones de la Sociedad Civil (COSOC), acerca de la "Enmienda N°2 al Plan Regulador Comunal de Hualpén"
11. El Acta de fecha 12.05.2026 y certificado de fecha 13.05.2026 del Secretario Municipal, que acreditan que se consultó en sesión extraordinaria N°03 de fecha 06.05.2026, la opinión al Consejo de Organizaciones de la Sociedad Civil (COSOC), acerca de la "Enmienda N°2 al Plan Regulador Comunal de Hualpén."
12. El Acta de la sesión extraordinaria de Concejo Municipal N°14, de fecha 08.06.2026, donde consta la presentación de la "Enmienda N°2 al Plan Regulador Comunal de Hualpén, junto a las observaciones formuladas por los interesados."
13. El Certificado de fecha 11.06.2026, del Secretario Municipal, que acredita que en sesión extraordinaria de Concejo Municipal N°14, de fecha 08.06.2026, se presentó la "Enmienda N°2 al Plan Regulador Comunal de Hualpén, junto a las observaciones formuladas por los interesados."
14. Providencia N°1092 de fecha 05.05.2026 de Junta de Vecinos Humedal Price, que contiene observaciones y sugerencias a la Enmienda N°2 al Plan Regulador Comunal de Hualpén.
15. Providencia N°1134 de fecha 11.05.2026 de Agrupación Ecológica Humedal Price Hualpén, representada por Makarena Campos, que contiene observaciones I, II, III y IV a la Enmienda N°2 al Plan Regulador Comunal de Hualpén.

16. Providencia N°1150 de fecha 11.05.2026 de COSOC de Hualpén, con el respaldo de Junta de Vecinos Parque Las Américas, Junta de Vecinos Humedal Price, Junta de Vecinos Puerto Saavedra y Unión Comunal de JJVV Integración y Desarrollo, que contiene una observación a la Enmienda N°2 al Plan Regulador Comunal de Hualpén.
17. Providencia N°1152 de fecha 11.05.2026 de Rodrigo Toledo Román, que contiene observaciones I, II y 3, a la Enmienda N°2 al Plan Regulador Comunal de Hualpén.
18. La presentación denominada "Enmienda N°2 al PRC de Hualpén, incorporación del Humedal Urbano Price en calidad de Área de Protección de Valor Natural, junto con las observaciones de la comunidad", elaborado por el Asesor Urbanista, que incluye como temas: a) participación del Concejo Municipal, b) resumen del proceso de consulta pública, c) propuesta de enmienda N°2 al PRC de Hualpén, d) observaciones de la comunidad y un calendario de trabajo, presentado en sesión extraordinaria de Concejo Municipal N°14 de fecha 08.06.2026.
19. El Acta de la sesión extraordinaria de Concejo Municipal N°16, de fecha 31.07.2026, donde se votaron y tomaron acuerdos sobre las observaciones formuladas a la Enmienda N°2 al Plan Regulador Comunal de Hualpén.
20. Los Acuerdos N°244, N°245, N°246, N°247, N°248, N°249, N°250, N°251, N°252 y N°253, de fecha 31.07.2026, adoptados en sesión extraordinaria de Concejo Municipal N°16 de fecha 31.07.2026, que se pronuncian sobre las observaciones formuladas por la comunidad a la Enmienda N°2 al Plan Regulador Comunal de Hualpén, acreditados por el Secretario Municipal.
21. El Informe Técnico del Asesor Urbanista, de fecha 31.07.2026, denominado "observaciones acogidas y no acogidas, proceso de consulta pública Enmienda N°2, Plan Regulador Comunal de Hualpén."
22. El Decreto Alcaldicio N°1192, de fecha 20.08.2026 que aprueba y ratifica los acuerdos adoptados en sesión extraordinaria de Concejo Municipal N°16, de fecha 31.07.2026.
23. Las respuestas a las observaciones formuladas por la comunidad, mediante los siguientes oficios: Ord. 793 de 17.08.2026, Ord. 794 de 17.08.2026, Ord. 801 de 18.08.2026 y Ord. 803 de 18.08.2026, del Alcalde de la Municipalidad de Hualpén.
24. El Acta de la sesión extraordinaria de Concejo Municipal N°17, de fecha 05.08.2026, donde se sometió a votación la Enmienda N°2 al Plan Regulador Comunal de Hualpén y todos sus contenidos.
25. El acuerdo N°258 de fecha 05.08.2026, adoptado en sesión extraordinaria de Concejo Municipal N°17 de fecha 05.08.2026, que aprueba la *Enmienda N°2 al Plan Regulador Comunal de Hualpén y todos sus contenidos: Incorporación del Humedal Urbano Price al Plan Regulador Comunal de Hualpén, en calidad de "Área de Protección de Valor Natural."*
26. El Decreto Alcaldicio N°1201 de fecha 24.08.2026, que aprueba y ratifica el acuerdo N° 258 de fecha 05.08.2026, adoptado en sesión extraordinaria de Concejo Municipal N°17, de fecha 05.08.2026, que aprueba la *"Enmienda N°2 al Plan Regulador Comunal de Hualpén y todos sus contenidos: Incorporación del Humedal Urbano Price al Plan Regulador Comunal de Hualpén, en calidad de Área de Protección de Valor Natural"*

DECRETO:

1. **Promúlguese la Enmienda N°2 al Plan Regulador Comunal de Hualpén**, que incorpora el **Humedal Urbano Price en calidad de Área de Protección de Valor Natural**, integrado por los siguientes documentos:
 - a. Memoria Explicativa
 - b. Plano Enmienda 02 PRCH, a escala 1:10.000, de agosto de 2026

2. **Modifíquese** la Ordenanza Local en los siguientes artículos

TEMA	TÍTULOS Y ARTÍCULOS ORDENANZA LOCAL PLAN REGULADOR COMUNAL DE HUALPEN	
	TÍTULO	ARTÍCULO
Vialidad estructurante	TÍTULO III VIALIDAD ESTRUCTURANTE Y ESTACIONAMIENTOS	Modifica Artículo 5
a) zonas del área urbana consolidada	TÍTULO V NORMAS URBANÍSTICAS	Modifica Artículo 12
b) áreas de protección de recursos de valor natural		
c) parques comunales		

3. **Modifíquese** el actual ARTÍCULO 5, del TÍTULO III VIALIDAD ESTRUCTURANTE Y ESTACIONAMIENTOS, de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Hualpén, de la siguiente manera:

ARTÍCULO 5.- VIALIDAD ESTRUCTURANTE

En las VÍAS COLECTORAS, elimínese la vía BORDE LAGUNA, con la siguiente descripción:

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

En las VÍAS DE SERVICIO, incorpórese la vía AVENIDA LAGUNA PRICE, con la siguiente descripción y elimínese del listado de VIAS COLECTORAS:

NOMBRE DE LA VÍA	TRAMO		ANCHO ENTRE LÍNEAS OFICIALES (m)		Condiciones especiales
Avenida Laguna Price	Desde	Hasta	Existente	Ensanche/ Apertura	
	Padre Las Casas	Alessandri	--	15	Apertura Ciclovía en todo el tramo

4. **Modifíquese** la letra a) ZONAS DEL ÁREA URBANA CONSOLIDADA del ARTÍCULO 12, DEL TÍTULO V NORMAS URBANÍSTICAS, de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Hualpén, incorporando al final, las siguientes zonas, que modifican las actuales zonas ZR-1 y ZE-1, en los sectores donde se emplazan, correspondientes al entorno del Humedal Urbano Price.

ARTÍCULO 12.- ZONIFICACIÓN

a) ZONAS DEL ÁREA URBANA CONSOLIDADA

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 EDIFICACIÓN, SUBDIVISIÓN Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	200 m ²
Coeficiente 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
Coeficiente 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 EDIFICACIÓN, SUBDIVISIÓN Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	1.200 m ²
Coeficiente de ocupación de suelo	0,45 (*) Para Espacio Público y Área Verde, según artículo 2.1.30. y 2.1.31. de la OGUC. respectivamente
Coeficiente 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

5. **Modifíquese** la letra b) AREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR NATURAL del ARTÍCULO 12, DEL TÍTULO V NORMAS URBANÍSTICAS, de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Hualpén, incorporando al final, las siguientes zonas, que modifican las actuales zonas ZR-1, ZE-1, ZAV y PC-1, en los sectores donde se emplazan y que corresponden al Humedal Urbano Price.

ARTÍCULO 12.- ZONIFICACIÓN

b) AREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR NATURAL

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

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 EDIFICACIÓN, SUBDIVISIÓN Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	5.000 m ²
Coeficiente de ocupación de suelo	0,05 (*) Para Espacio Público según artículo 2.1.30/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 integral del Humedal Urbano Price, cuando esté vigente.

ZPVN-2: Zona de Protección de Valor Natural 2 (Humedal Urbano Price)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	Permitidos - Prohibidos
Residencial	
Vivienda	Prohibido
Hogares de acogida	Prohibido
Hospedaje	Prohibido
Equipamiento	
Científico	Prohibido
Comercio	Prohibido

Culto y Cultura	Prohibido
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 EDIFICACIÓN, SUBDIVISIÓN Y URBANIZACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	5.000 m ²
Coefficiente de ocupación de suelo	(*) Para Espacio Público según artículo 2.1.30/OGUC
Coefficiente de constructibilidad	0,1
Altura máxima de edificación	3,5 m
Sistema de agrupamiento	Aislado
Altura máxima de la edificación continua	--
Profundidad máxima de la edificación continua	--
Densidad bruta máxima	--
Antejardín	--
Condiciones especiales	1. No se permite adosamiento 2. Se deberá dar cumplimiento al plan de gestión integral del Humedal Urbano Price, cuando esté vigente

6. **Modifíquese** la letra c) PARQUES COMUNALES del ARTÍCULO 12, DEL TÍTULO V NORMAS URBANÍSTICAS, de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Hualpén, disminuyendo la superficie y emplazamiento del parque comunal Laguna Price PC-1.

ARTÍCULO 12.- ZONIFICACION

c) PARQUES COMUNALES

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

7. **Incorpórese** en el plano de zonificación denominado "**PRCH-01**", el plano correspondiente a la presente enmienda "**ENMIENDA 02-PRCH**", escala 1:10.000, de fecha agosto de 2026.
8. **Publíquese** el presente Decreto, en el sitio electrónico de la Municipalidad de Hualpén www.hualpenciudad.cl, así como los instrumentos promulgados por el numeral 1 del presente Decreto.
9. **Publíquese** el presente Decreto, en el Diario Oficial de la República de Chile, en conformidad a la letra a) del artículo 48 de la Ley 19.880.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.



NELSON CUEVAS MUÑOZ
SECRETARIO MUNICIPAL



MIGUEL RIVERA MORALES
ALCALDE

KSC/LBL/RRM/LSM/lsm

Distribución:

1. Secretaría Municipal
2. Secretaria Comunal de Planificación
3. Asesoría Urbana
4. Dirección de Obras Municipales
5. Dirección de Medio Ambiente y Ecoturismo

