



PROYECTO 14<sup>a</sup> MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL  
PARQUE COMUNAL HUMEDAL TUCAPEL BAJO - PAICAVI

ASESORÍA URBANA MUNICIPALIDAD DE CONCEPCIÓN



# INTRODUCCIÓN

EL HUMEDAL TUCAPEL BAJO-PAICAVÍ, CORRESPONDE A UN SISTEMA DE HUMEDALES QUE FORMA PARTE DEL PALEOCAUCE DEL RÍO BIOBÍO, QUE DESEMBOLCA EN LA BAHÍA DE CONCEPCIÓN A TRAVÉS DEL CANAL EL MORRO. INSERTO EN UN ÁREA EN PLENO PROCESO DE URBANIZACIÓN, ESTÁ SOMETIDO A LAS PRESIONES DE CRECIMIENTO URBANO PROPIAS DE UN ÁREA METROPOLITANA, LO QUE PONE EN RIESGO SU CONSERVACIÓN. SU RECONOCIMIENTO COMO SITIO PRIORITARIO CONSTITUYE EL ACTO ADMINISTRATIVO DE PROTECCIÓN OFICIAL PARA LA APLICACIÓN DE LAY 19.300 ASÍ COMO DE LO ESTABLECIDO EN ARTÍCULO 2.1.18 DE LA OGUC. EN VIRTUD DE ESTA CONDICIÓN DE PROTECCIÓN, EL PLAN REGULADOR ESTÁ FACULTADO PARA ESTABLECER LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS MÁS COHERENTES CON LOS VALORES A PROTEGER.

Situación actual Humedal Tucapel Bajo – Paicaví:

- Área con valor ecológico documentado
- Con protección oficial para efectos ley 19.300
- Sin condiciones urbanísticas acorde al valor ecológico

resultado

ALTA VULNERARIBILIDAD

¿qué hacer?

OBJETIVO 14 MOD:  
PROTEGER EL HUMEDAL PAICAVI

- Preservar condiciones naturales del área sin intervenciones del humedal Tucapel Bajo-Paicaví
- Delimitar y permitir acceso graduado mediante una vía local

¿cómo?

DUP  
Declaratoria de utilidad pública

OPORTUNIDAD:

Futura incorporación del área al uso público

# DIAGNÓSTICO NORMATIVO

## DIAGNÓSTICO DEL AREA

Para efectos del presente análisis, se ha considerado como área de estudio el polígono definido como sitio prioritario Humedal Paicaví-Tucapel Bajo de acuerdo a indicaciones del Ministerio de Medioambiente (oficio N° 180369/2018). Este polígono ha sido definido a través de sus coordenadas centroides.



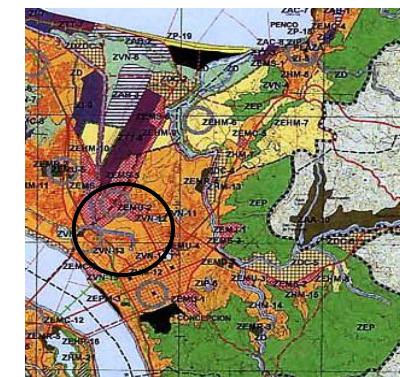
Polígono Área de estudio sobre catastro.

## DIAGNÓSTICO: SITUACIÓN NORMATIVA

### CONTEXTO METROPOLITANO: PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE CONCEPCIÓN PRMC

El área denominada Valle Paicaví está consignada en el Plan Regulador Metropolitano vigente como una zona de Drenaje (ZD), y según este instrumento, dichas zonas forman parte del Sistema Metropolitano de Áreas Verdes y Zonas Protegidas, y corresponde a aquellos “*terrenos excluidos del desarrollo urbano, destinados a proteger el normal escurrimiento de las aguas superficiales, en razón de su carácter de áreas de escurrimiento, absorción y regulación de las aguas lluvia*” (art 5.4.1 PRMC).

Según el artículo 5.4.3 del PRMC, las ZD ubicadas dentro del límite urbano de extensión metropolitana, deberán contemplar un borde de protección en ambas riberas, destinado a áreas verdes, paseos y parques, el que será definido a través de proyectos específicos. Del precedente artículo, se desprende la necesidad de precisar a una escala adecuada, el borde de protección de las zonas de drenaje



Plano Zonificación Plan Regulador Metropolitano vigente, destacado ubicación Humedal Paicaví - Tucapel Bajo correspondiente a zona ZD.

### CONTEXTO COMUNAL: PLAN REGULADOR COMUNAL DE CONCEPCIÓN PRCC

El sector Humedal Paicaví-Tucapel Bajo está normado bajo 3 zonas del PRCC: zona de expansión habitacional HE3, zona de Corredor Urbano CU1 y zona de Protección Ecológica PE. Al área en torno al cuerpo de agua y que corresponde a la zona PE, le es aplicable una faja de restricción destinada a la protección de los recursos hídricos establecida en Artículo 17 letra j), y que mediante la 13° Modif del PRC fue destinada a Parque Comunal. Por último, se establece las exigencias específicas correspondientes proyectos que contemplan modificaciones de cauce que requieren aprobación de la Dirección General de Aguas del Ministerios de Obras Públicas. La normativa vigente a nivel comunal se explicita a continuación en base a la Memoria Explicativa del PRCC vigente:



# DIAGNOSTICO NORMATIVO

## IPT VIGENTES:

“Zonas excluidas del desarrollo urbano” para asegurar el escurrimiento de las aguas  
+  
áreas urbanizables



ZONAS PE  
+  
HE3



## ESTRATEGIAS Y POLÍTICAS 2017

Sitio Prioritario



APLICACIÓN LEY  
19.300

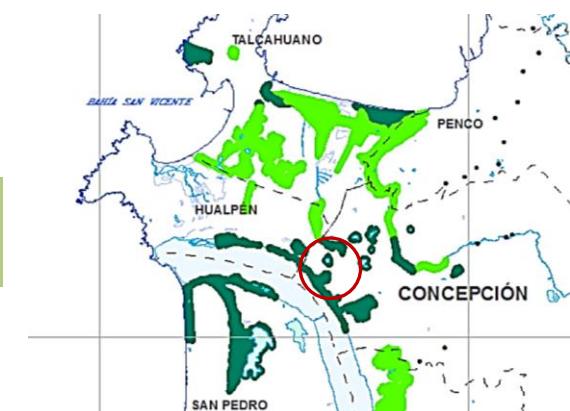


## PROYECTO DE MOD. PRMC:

Valor ecológico  
+  
falta de protección oficial  
= parque metropolitano.

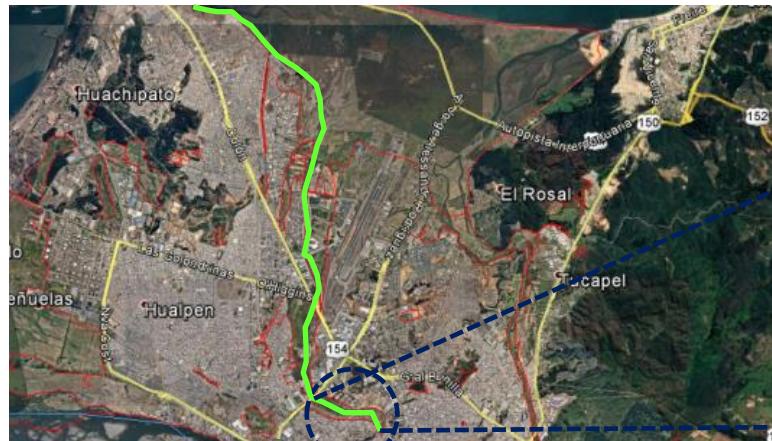


PROCEDIMIENTO  
EJEMPLAR



# AREA DIAGNÓSTICO PRCC HUMEDAL TUCAPEL BAJO – PAICAVÍ

PARA EFECTOS DEL PRESENTE ANÁLISIS, SE HA CONSIDERADO COMO ÁREA DE ESTUDIO EL POLÍGONO DEL SITIO PRIORITARIO HUMEDAL PAICAVÍ-TUCAPEL BAJO DE ACUERDO A INDICACIONES DEL MINISTERIO DE MEDIOAMBIENTE (OFICIO N° 180369/2018). EL HUMEDAL FORMA PARTE DE UN SISTEMA DE HUMEDALES, UBICADO EN EL PALEOCAUCE DEL RÍO BIOBÍO, Y QUE DESEMBOLCA EN LA BAHÍA DE CONCEPCIÓN A TRAVÉS DEL CANAL EL MORRO.



SISTEMA IFARLE-EL MORRO



SITIO PRIORITARIO HUMEDAL PAICAVÍ-TUCAPEL BAJO



1



2



3



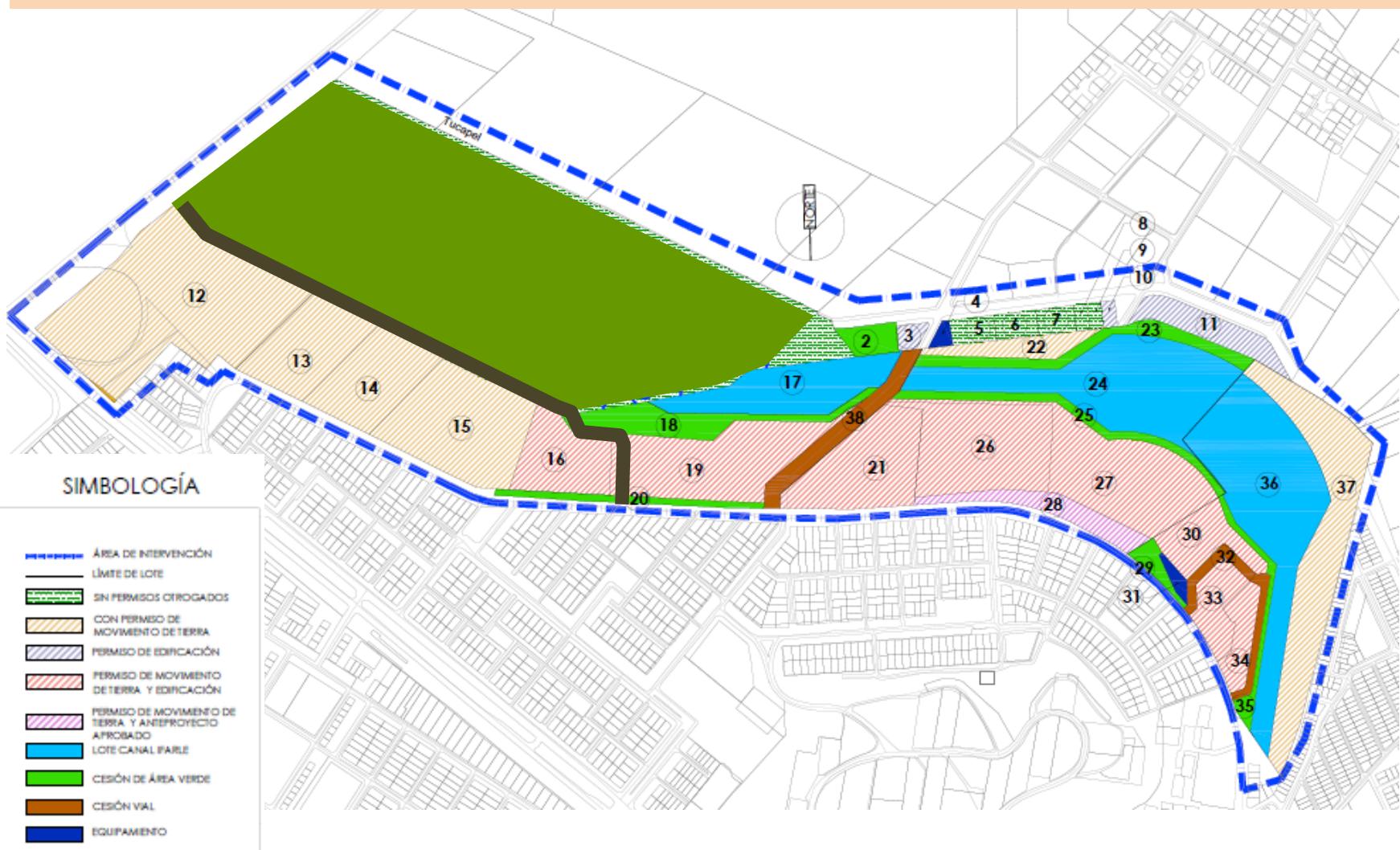
4



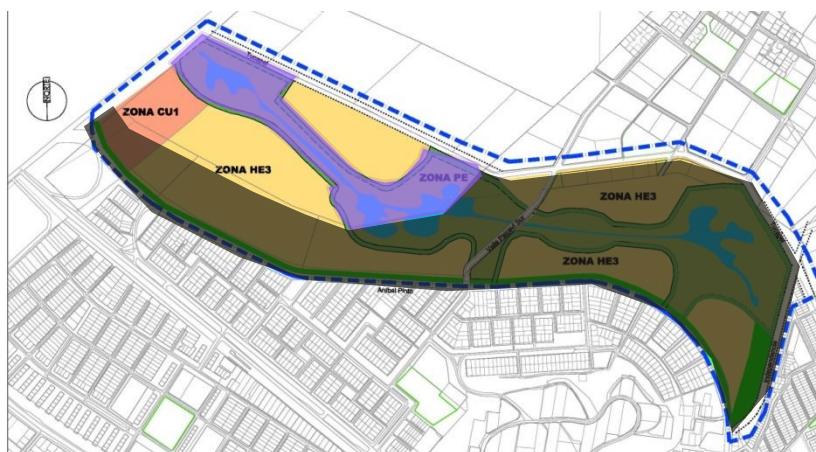
5

## PROYECTO:

- DESTINAR ÁREAS NO INTERVENIDAS DEL HUMEDAL TUCAPEL BAJO - PAICAVÍ A AMPLIACIÓN DEL PARQUE COMUNAL INTERLAGUNAS Y HUMEDALES VALLE PAICAVÍ.
- ASEGURAR DELIMITACIÓN Y ACCESIBILIDAD MEDIANTE VÍA LOCAL
- ACTUALIZAR LA PLANIMETRÍA DEL ÁREA



## AREAS VERDES YA CEDIDAS Y/O AFECTAS FUERA DEL POLIGONO : 45.095 MTS2



### SITUACIÓN EXISTENTE

ÁREAS AFECTAS A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA:  
**69.335 mt2**

Área verde: 10.416 mt2 (15%)  
Canal: 58.919 mt2 (85%)



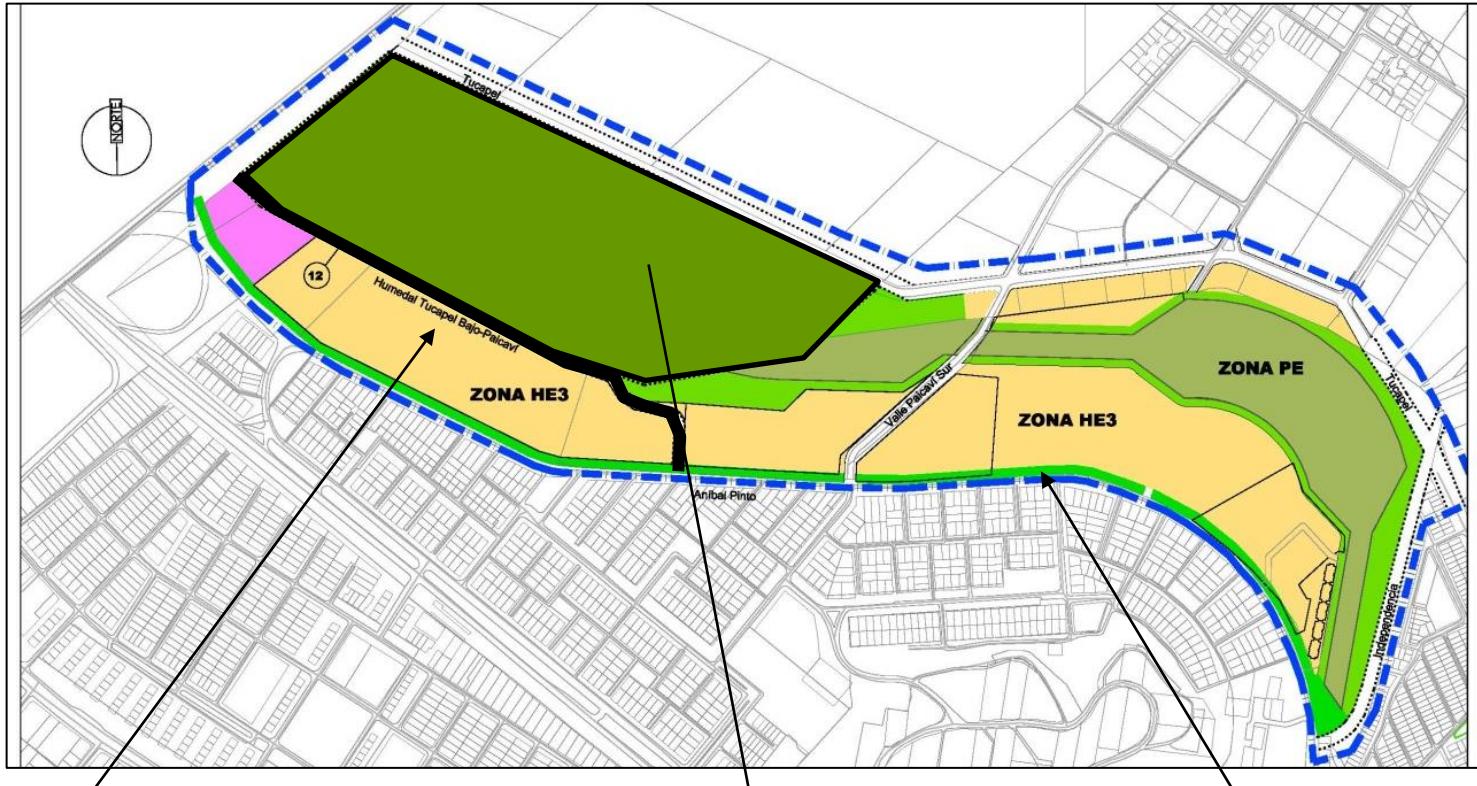
### SITUACIÓN PROPUESTA

ÁREAS AFECTAS A DECLARATORIA DE UTILIDA PÚBLICA:  
**153.825 mt2**

Área verde: 145.765 mt2 (95%)  
Vialidad: 8.060 mt2 ( 5%)



# DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES



## MODIFICACIÓN 1:

**Apertura de vía local “Humedal Tucapel Bajo - Paicaví” DUP**

- Asegurar una acceso moderado a las zonas parque
- Vigilancia social en el área
- Distanciamiento a las áreas urbanización.

## MODIFICACIÓN 2:

Se destina la superficie a ampliación de Parque Comunal Interlagunas y Humedales Valle Paicaví, mediante su Declaración de utilidad pública según art 59° LGUC.

## MODIFICACIÓN 3:

Actualización de Planos: se incorpora a la planimetría los ajustes para reflejar el proceso de urbanización del área de estudio.

# DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES

LAS MODIFICACIONES AFECTARÁN LA ORDENANZA Y PLANOS DE ZONIFICACIÓN Y VIALIDAD QUE COMPONEN EL PRCC, Y SE DETALLAN A CONTINUACIÓN:

## ZONIFICACIÓN:



Imagen situación vigente Plano Zonificación Plan Regulador Comunal para el área de estudio.



Imagen situación propuesta Plano Zonificación Plan Regulador Comunal para el área de estudio.

# DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES

LAS MODIFICACIONES AFECTARÁN LA ORDENANZA Y PLANOS DE ZONIFICACIÓN Y VIALIDAD QUE COMPONEN EL PRCC, Y SE DETALLAN A CONTINUACIÓN:

## VIALIDAD ESTRUCTURANTE:

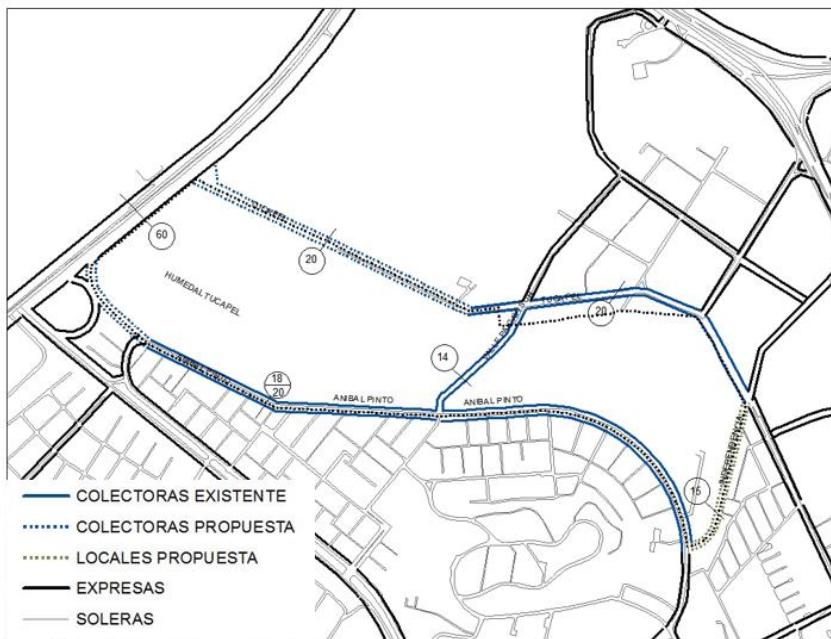


Imagen situación vigente Plano Vialidad Estructurante Plan Regulador Comunal para el área de estudio.

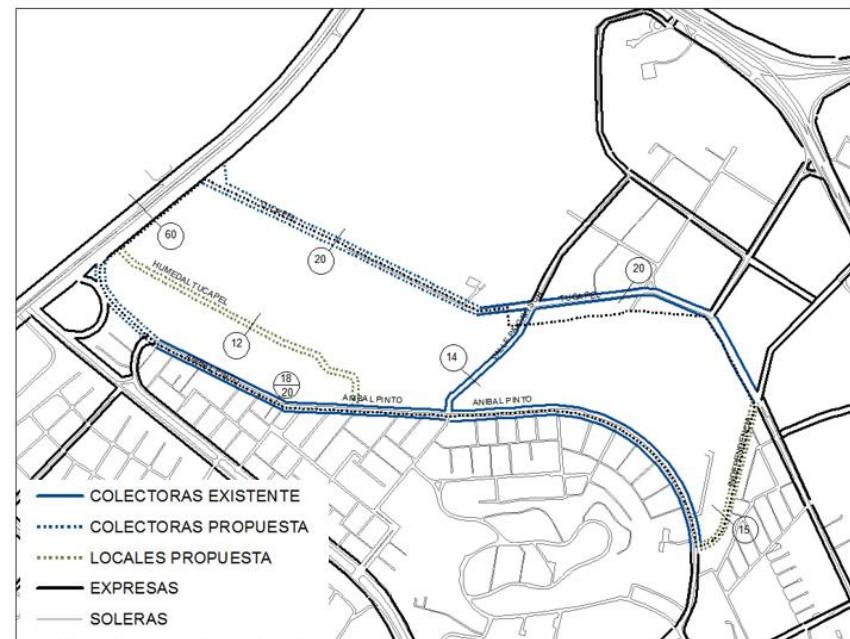


Imagen situación propuesta Plano Vialidad Estructurante Plan Regulador Comunal para el área de estudio.

# ANALISIS SOBRE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA RESPECTO DEL PROYECTO DE MODIFICACIÓN

El Decreto 32 de 2015 del Ministerio del Medio Ambiente, que reglamenta el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica, se refiere en su artículo 29º a las Modificaciones de los instrumentos de propuestas no corresponden a modificaciones sustanciales, según el siguiente análisis:

- No se contempla ampliación del área urbana
- No se disminuye áreas verdes del plan. Por el contrario, la presente modificación considera un aumento de 14,6 has de áreas destinadas a Parque Comunal.
- No se establece nuevas declaratorias de utilidad pública para vías colectoras. La vía proyectada en la presente modificación corresponde a una vía de categoría local.
- No se incorpora en zonas existentes del plan o en nuevas zonas, el uso de suelo infraestructura o actividades productivas calificadas como molestas contaminantes o peligrosas
- No se incorpora el uso de suelo residencial en zonas existentes destinadas a usos de suelo Infraestructura o actividad productiva calificada como molesta, contaminante o peligrosa.
- No se incrementa la altura de edificación o la densidad habitacional
- No se incrementa el coeficiente de constructibilidad o el coeficiente de ocupación de suelo
- No se incorpora el uso el uso residencial a zonas destinadas al uso de suelo Infraestructura o Actividad Productiva clasificada como molesta, contaminante o peligrosa

Dado lo anterior, no es requisito para la aprobación del proyecto de medicación, la realización de Evaluación Ambiental estratégica.

## MODIFICACIONES:

**Modificación 1:** En el cuadro de vialidad contenido en el artículo 57º del PRCC, específicamente en el sub cuadro VIAS LOCALES ESTRUCTURANTES, en orden alfabético, intercálese la siguiente vía:

NOMBRE DE LA VIA	TRAMO: DESDE	HASTA	FAJA EXISTENTE (M)	FAJA PROYECTADA (M)	E ó P	OBSERVACIONES	ATRIBUTOS ESPECIALES
HUMEDAL TUCAPEL BAJO - PAICAVI	AV. J. ALESSANDRI	ANIBAL PINTO	-	12	P		

Correspondiente con lo anterior, reemplácese el plano de Vialidad como se indica:

Plano actual	Plano que lo reemplaza
PLANO PRC 2 VIALIDAD ESTRUCTURANTE (13 <sup>a</sup> MODIFICACIÓN)	PLANO PRC 2 VIALIDAD ESTRUCTURANTE (14 <sup>a</sup> MODIFICACIÓN)

**Modificación 2:** Reemplácese el plazo de Zonificación como se indica:

Plano actual	Plano que lo reemplaza
PLANO PRC1 ZONIFICACIÓN (13 <sup>a</sup> MODIFICACIÓN )	PLANO PRC1 ZONIFICACIÓN (14 <sup>a</sup> MODIFICACIÓN )

GRACIAS

ASESORÍA URBANA MUNICIPALIDAD DE CONCEPCIÓN

