

## SÍNTESIS PROYECTO 14° MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE CONCEPCIÓN. (para envío jjvv)

El sector denominado Humedal Tucapel Bajo-Paicaví, se ubica en el Barrio Valle Paicaví, y corresponde a un sistema de humedales que forma parte del Paleocauce del río Biobío, que desemboca en la bahía de Concepción a través del Canal el Morro. Dado que este humedal está 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. En este sentido, se ha elaborado un proyecto de modificación del Plan Regulador que busca asegurar la protección del valor natural del Humedal mediante su declaratoria de utilidad pública con destino Parque Comunal.



Fig. 1: Ubicación Humedal Tucapel Bajo - Paicaví sobre fotografía aérea y área de estudio sobre imagen del Plan Regulador Vigente.

El reciente reconocimiento de la condición de sitio prioritario del Humedal Paicaví-Tucapel Bajo por parte del Ministerio de Medioambiente constituye la base técnica de solución para el conflicto urbano antes descrito. Lo anterior, por cuanto según ha explicado la Contraloría General de la República, la declaratoria de sitio prioritario constituye el acto administrativo de protección oficial para la aplicación de ley 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.

### 3. PROYECTO DE 14ª MODIFICACIÓN DEL PRCC

#### 3.1. Objetivo de la Modificación

El objetivo de la presente modificación es, preservar el área sin intervenciones y que exhibe las características naturales sin alteración que está contenida en el polígono sitio prioritario Humedal Paicaví -Tucapel Bajo, mediante su destinación a ampliación del parque comunal Interlagunas y Humedales Valle Paicaví. En el mismo contexto, se propone conectar dicha área con la red vial existente de manera de permitir un acceso moderado mediante la proyección de una vía local perimetral, trazada por sobre terrenos adyacentes ya intervenidos. Por último se propone actualizar la planimetría del área de estudio al proceso de urbanización realizado.

#### 3.2. Descripción de las Modificaciones

La propuesta consiste en destinar 14,6 HA, correspondientes a las áreas no intervenidas del Humedal Tucapel Bajo – Paicaví, a ampliación del parque comunal Interlagunas y Humedales Valle Paicaví, a través de la declaratoria de utilidad pública de las áreas que comprende. Asimismo, con el fin de asegurar la adecuada delimitación y accesibilidad a dichas áreas, se propone segregar las áreas destinadas a parque de aquellas destinadas a urbanización mediante la proyección de una vía local que conecte calle Aníbal Pinto con

calle de servicio Avda. Jorge Alessandri, al sur del Humedal, para lo que se requiere reservar la faja correspondiente a 0,8 HA aproximadamente. Tanto la situación vigente como la propuesta respecto de la zonificación y vía propuesta, se grafica en las imágenes que se muestra a continuación:

Zonificación:



**Fig.2: Imagen situación vigente Plano Zonificación Plan Regulador Comunal para el área de estudio. Fuente: elaboración propia.**



**Fig.3: Imagen situación propuesta Plano Zonificación 14ª Modificación Plan Regulador Comunal, parque Comunal Interlagunas y Humedales Valle Paicaví. Fuente: elaboración propia.**

Vialidad Estructurante:



Fig.4: Imagen situación vigente Plano Vialidad Plan Regulador Comunal para el área de estudio. Fuente: elaboración propia.

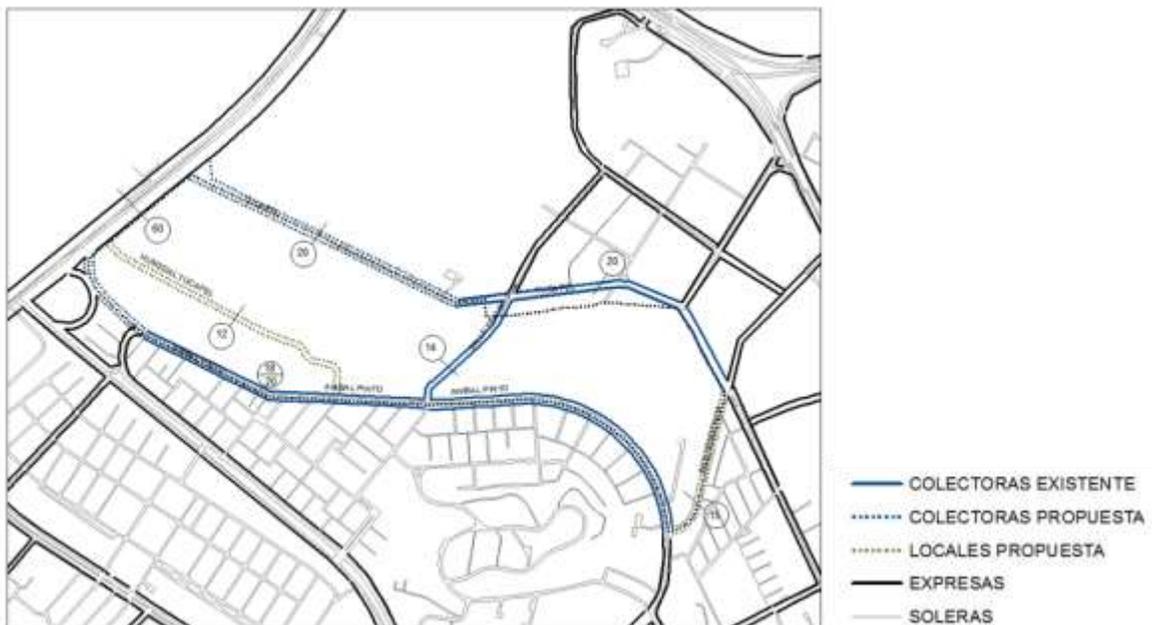


Fig.5: Imagen situación propuesta Plano Zonificación 14ª Modificación Plan Regulador Comunal, parque Comunal Interlagunas y Humedales Valle Paicaví. Fuente: elaboración propia.

Las modificaciones propuestas afectarán a la Ordenanza y Planos de Zonificación y Vialidad que componen el PRCC, y se detallan a continuación:

- A) **Establecimiento de declaratoria de utilidad pública para apertura de vía de carácter local “Humedal Tucapel Bajo - Paicaví”:** esta vía de carácter local tendrá por objetivo asegurar un acceso moderado a las áreas al parque Interlagunas y Humedales Valle Paicaví que permita niveles de seguridad natural en la zona y que promueva su conservación. Asimismo se pretende establecer un distanciamiento respecto de las áreas destinadas a urbanización. Esta modificación se refleja en Ordenanza Local y Plano de Vialidad.
- B) **Establecimiento de declaratoria de utilidad pública para ampliación Parque Interlagunas y Humedales Valle Paicaví:** El área sin intervención del Humedal Tucapel Bajo- Paicaví se incorporará al Parque Comunal Interlagunas y Humedales

Valle Paicaví definido en el artículo 26º del Plan Regulador vigente. Su diseño podrá ser regulado mediante una Ordenanza Local específica con el fin de asegurar que ella dará lugar a la protección del sistema natural. Esta modificación se refleja sólo en Plano de Zonificación

- C) Actualización de Planos:** Dado que la modificación contempla la identificación de las obras de urbanización ejecutadas, así como de las cesiones con destino de área verde ya materializadas, se propone incorporar a la planimetría los ajustes necesarios para reflejar el proceso de urbanización del área de estudio.

**KARIN RUDIGER CANAÁN  
ARQUITECTO  
ASESOR URBANISTA  
MUNICIPALIDAD DE CONCEPCIÓN**