

## Índice

1. DIAGNÓSTICO .....	3
1.1. Intervención de Particulares en la Enmienda según Art 28 Nonies LGUC.....	4
1.2. Diagnóstico Humedal Pichimapu.....	4
1.2.1. Problemáticas .....	6
1.2.2. Potencialidades.....	10
2. Objetivos y Criterios de Diseño .....	13
2.1. Objetivos Específicos HU Pichimapu .....	14
2.2. Criterios de Diseño HU Pichimapu.....	15
3. Propuesta.....	16
3.1. Propuesta HU Pichimapu.....	16
4. PROPUESTA DECRETO DE ENMIENDA.....	19

**Memoria Explicativa**  
**Enmienda al Plan Regulador Comunal de Concepción vigente:**

**“Reconocimiento de áreas de protección de recursos de valor natural Humedal Urbano Pichimapu”**

De acuerdo al Decreto N° 57 de fecha 06.04.2023 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) que modifica la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), entre otros, el proceso de enmiendas de los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT), se incorpora el reconocimiento de áreas de protección de recursos de valor natural correspondientes a la calidad de Humedal Urbano definida en la Ley 21.202 del Ministerio de Medio Ambiente (MMA), así como la asignación de normas urbanísticas compatibles con la protección oficialmente asignada a dichas áreas (letra k del art. 2.1.13 de la OGUC). En la comuna de Concepción, se tiene a la fecha de elaboración de la presente memoria, el Humedal Pichimapu, que fuera declarado Humedal Urbano según Resolución Exenta N° 22 del MMA y publicado en el Diario Oficial el día 10.06.2022.

Pese a la protección otorgada, las normas urbanísticas aplicables al área protegida admiten la urbanización del polígono con intensidades de uso medias-altas, y sin enfoque de protección natural. Bajo este contexto, la presente enmienda tiene como objetivo, incorporar en calidad de área puesta bajo protección oficial, el polígono correspondiente al área de protección de recursos de valor natural correspondiente al Humedal Urbanos Pichimapu, en cumplimiento a lo dispuesto en artículo 60° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC). En el marco del mismo artículo, se plantea asignar normas urbanísticas compatibles con la conservación del área puesta bajo protección oficial

La presente enmienda al PRCC el que fuera aprobado por acuerdo de Concejo Municipal, promulgado por Decreto Alcaldicio N°148 del 05.03.2004 y publicado en el Diario Oficial con fecha 22.04.2004, se enmarca en el procedimiento establecido en el artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), artículos 2.1.13 y 2.1.11 (inciso 2°, 3°, 4° y 5°) de la OGUC. El PRCC ha sido modificado y enmendado según corresponda, por Decretos Alcaldicios que a continuación se detalla.

<b>Decreto Alcaldicio</b>	<b>Publicación Diario Oficial de la República</b>
148 del 05.03.2004	22.04.2004
78 del 28.01.2005	23.03.2005
463 del 26.05.2006	05.08.2006
78 del 26.01.2009	09.02.2009
1088 del 23.09.2009	07.10.2009
198 del 05.06.2014	13.08.2014
154 del 21.04.2015	28.04.2015
208 del 19.02.2019	03.04.2019
494 del 25.06.2021	06.07.2021

Modificaciones referidas al texto incorporado por Resolución N° 144 de fecha 17.10. 2000 del Gobierno Regional Región del Bío-Bío y publicado en el Diario Oficial de fecha 09.07.2001:

<b>Resolución Gobierno Regional Región</b>	<b>Publicación Diario Oficial de la República</b>
144 del 17.10.2000	09.07.2001 y 07.08.2001
<b>Decreto Alcaldicio</b>	<b>Publicación Diario Oficial de la República</b>
712 del 07.07.2006	09.08.2006
98 del 30.01.2009	09.02.2009
1480 del 22.12.2009	30.12.2009
390 del 15.05.20012	22.05.2012
135 del 17.03.2016	16.06.2016
494 del 25.06.2021	06.07.2021

Como se señaló al principio de esta introducción, la presente Memoria Explicativa da cuenta de los fundamentos considerados para elaborar la Enmienda del Plan Regulador que permita reconocer en calidad de Área Puesta Bajo Protección Oficial al Humedal Urbano Pichimapu.

## 1. DIAGNÓSTICO

La protección de los humedales urbanos ha sido recientemente incorporada, de manera oficial, al repertorio de elementos puestos bajo protección oficial por la normativa vigente, mediante La Ley 21.202 de 2020 sobre Humedales Urbanos. Antes de este reconocimiento, si bien las autoridades regionales manifestaron su voluntad de proteger estas áreas, su incorporación a las Estrategias regionales de Protección de la Biodiversidad se limitaba a la aplicación de la ley 19.300 sobre los proyectos, acciones o programas a ejecutar en ellos, produciéndose, así, la obligatoriedad de ingreso de dichos proyectos al Sistema de Evaluación Ambiental (SEA).

En el marco del procedimiento antes señalado, se explica la verificación de desarrollos urbanos que se constituyen en amenazas para la conservación de los humedales urbanos. Esto explica la existencia de áreas al interior de los HU, en los que las normas urbanísticas carecen de un enfoque de conservación de ellos. Dichas áreas se representan en los polígonos de color rojo bajo la leyenda de “área urbanizable”.

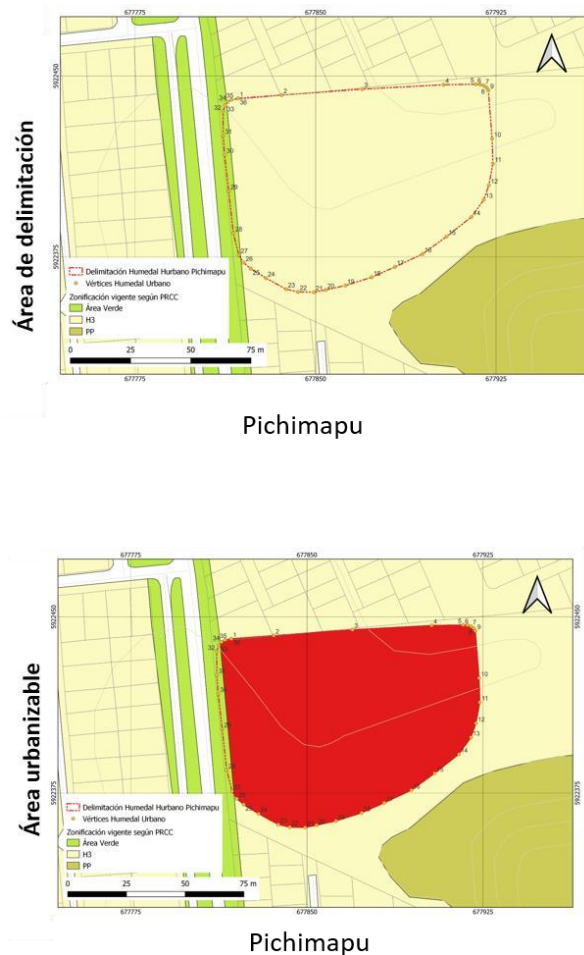


Figura N° 1. Zonas Urbanizables con destino residencial en HU Pichimapu y Paicaví-Tucapel Bajo”

## 1.1. Intervención de Particulares en la Enmienda según Art 28 Noníes LGUC

De acuerdo a lo establecido en Art 28 Noníes de la LGUC y en ejercicio del derecho de petición consagrado en numeral 14 del art 19 de la Constitución de la República, los particulares, mediante presentaciones formales, pueden proponer modificaciones a los IPT. Habiéndose constatado el cumplimiento de los requerimientos señalados en la OGUC, se da cumplimiento a la obligación de mencionar explícitamente la solicitud planteada por la señora Laura Metzner por sí y en representación del señor Pedro del Río Metzner, correspondiente al Providencia N° 2318 del 26 de mayo de 2022. La solicitud que se agrega al final de la presente memoria, consiste en lo medular, en que se considere en el IPT el acceso a los lotes de su propiedad resultantes de la subdivisión aprobada por resolución de la Dirección de Obras SUN-19/21 del 17 de agosto de 2021.

Esta solicitud será incorporada al análisis expuesto en la presente Memoria y se incorporará en la propuesta en la medida que sea compatible con el objetivo de la presente enmienda contenido en la Ley 21.202, que es reconocer los HU en los IPT y asignar las normas urbanísticas compatibles con su uso racional.

## 1.2. Diagnóstico Humedal Pichimapu

El Humedal Pichimapu fue declarado Humedal Urbano por el MMA en calidad de área de protección de valor natural según Resolución Exenta N° 22 del MMA y publicado en el Diario Oficial el día 10.06.2022, resolución que fija el polígono correspondiente al humedal urbano. Dicho humedal se encuentra ubicada en el sector Villa Nonguén, emplazado casi en su totalidad dentro del predio ubicado en Camino a Nonguén N° 645 frente a la población Ríos de Chile, rol de avalúo N° 4001-1. Esta área limita al norte con el deslinde sur del condominio Barrio Privado Nonken, al sur con deslinde norte de loteo existente, al poniente con Avenida Camino a Nonguén y al sur con parte de un área boscosa del cerro, según se observa continuación en la Figura N° 1.

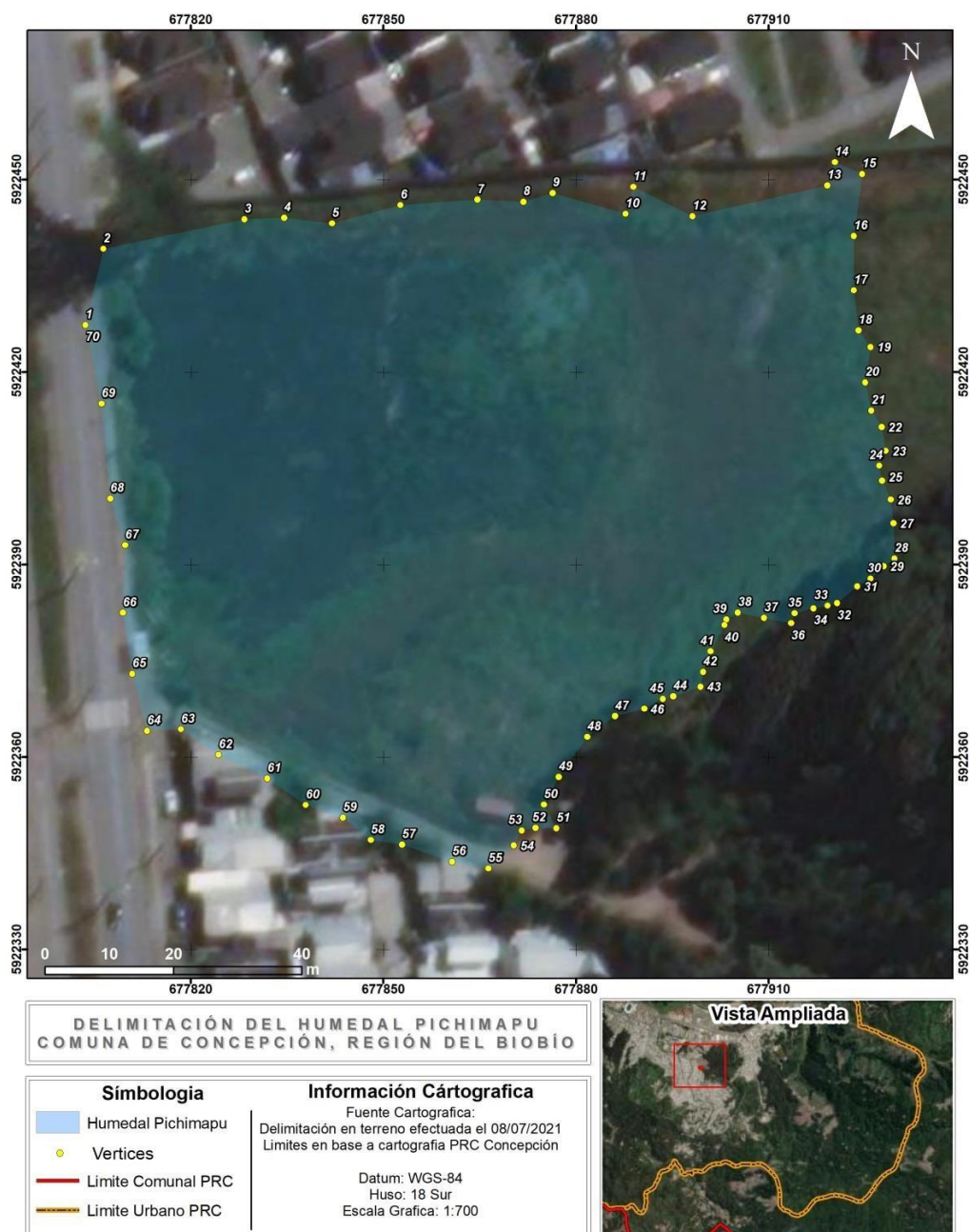


Figura N° 2. Emplazamiento del Humedal Pichimapu según expediente de reconocimiento capítulo II “Antecedentes generales del humedal y su localización”

Según el expediente que sirvió de base para su declaratoria como HU, éste es considerado un humedal, dado que en el lugar se puede identificar una capa de agua de baja profundidad “semipermanente”, con presencia de vegetación adecuada a estas condiciones de humedad

(vegetación hidrófila). En base a sus características biológicas, el ecosistema es relevante para la conservación de la biodiversidad de aves, anfibios e invertebrados.

El humedal se inserta en un área de reciente consolidación, al pie del cerro que divide dos barros consolidados, a saber, Palomares y Valle Nonguén. Dicha situación explica las amenazas de conservación a que está expuesto el humedal, por situarse en una de las pocas reservas de suelo urbano del sector.

Las coordenadas de su emplazamiento son las que se señalan a continuación en el cuadro de coordenadas:

Vértice	X	Y	Vértice	X	Y	Vértice	X	Y
1	677803,5806	5922427,362	25	677927,6943	5922403,101	49	677874,9742	5922352,601
2	677806,3672	5922439,226	26	677929,0312	5922400,136	50	677876,9663	5922348,924
3	677828,3195	5922443,826	27	677929,4486	5922396,445	51	677873,6626	5922349,018
4	677834,493	5922444,084	28	677929,6233	5922390,99	52	677871,5244	5922348,601
5	677841,9455	5922443,161	29	677927,928	5922389,767	53	677870,286	5922346,265
6	677852,646	5922446,045	30	677925,8785	5922387,795	54	677866,3541	5922342,668
7	677864,6069	5922446,884	31	677923,8255	5922386,624	55	677860,6847	5922343,73
8	677871,7973	5922446,577	32	677920,6971	5922384,004	56	677852,8686	5922346,374
9	677876,3792	5922447,904	33	677919,2308	5922383,586	57	677848,036	5922347,121
10	677887,7414	5922444,688	34	677916,9888	5922383,214	58	677843,7136	5922350,591
11	677888,9154	5922448,898	35	677914,0459	5922382,417	59	677837,8777	5922352,558
12	677898,1907	5922444,293	36	677913,5037	5922380,879	60	677831,887	5922356,729
13	677919,1367	5922449,087	37	677909,3284	5922381,71	61	677824,2995	5922360,36
14	677920,3076	5922452,74	38	677905,1972	5922382,533	62	677818,4505	5922364,323
15	677924,6178	5922450,866	39	677903,4638	5922381,47	63	677813,1935	5922364,11
16	677923,3122	5922441,219	40	677903,1664	5922380,59	64	677810,851	5922373
17	677923,3129	5922432,768	41	677900,9342	5922376,499	65	677809,3618	5922382,516
18	677924,0296	5922426,536	42	677899,8189	5922373,319	66	677809,7191	5922393,048
19	677925,8987	5922423,942	43	677899,3908	5922371,015	67	677807,4215	5922400,348
20	677925,098	5922418,396	44	677895,1555	5922369,48	68	677806,0841	5922415,073
21	677926,0282	5922414,03	45	677893,5701	5922369,115	69	677803,5806	5922427,362
22	677927,6178	5922411,445	46	677890,6076	5922367,566	70	677874,9742	5922352,601
23	677928,2747	5922407,707	47	677886,0833	5922366,394			
24	677927,2451	5922405,434	48	677881,7219	5922363,159			

Figura N° 3. Tabla de coordenadas georreferenciales polígono HU Pichimapu

### 1.2.1. Problemáticas

#### *Normativa del PRCC en el área del polígono HU Pichimapu.*

Las normas urbanísticas vigentes al interior de dicho polígono corresponden a las de Zona Barrio Residencial H3 y Área Verde, de acuerdo al plano de zonificación del PRCC vigente, según se observa a continuación en la Figura N° 2.



Figura N° 4. Área del polígono HU Pichimapu sobre zonificación del PRC vigente  
(Fuente: Elaboración propia a partir del plano de zonificación del PRCC vigente)

- **Normas Urbanísticas Zona H3**

BARRIO RESIDENCIAL H3		
USO DE SUELO	CLASE O ACTIVIDAD	USOS DE SUELO PERMITIDOS Y PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	VIVIENDA	Permitido
	HOSPEDAJE	Permitido
	HOGARES DE ACOGIDA	Permitido
EQUIPAMIENTO	CIENTÍFICO	Permitido
	COMERCIO	Permitido, excepto venta de combustible, estaciones o centros de servicio automotriz, grandes tiendas, supermercados, mercados y centros comerciales.
	CULTO Y CULTURA	Permitido
	DEPORTE	Permitido
	EDUCACIÓN	Permitido
	ESPARCIMIENTO	Permitido, excepto casinos, salones de juego, juegos electrónicos y juegos mecánicos
	SALUD	Permitido
	SEGURIDAD	Permitido
	SERVICIOS	Permitido
	SOCIAL	Permitido
ESPACIO PÚBLICO		Permitido
ÁREA VERDE		Permitido
Usos Prohibidos: todos los no señalados como permitidos.		
CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN		
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA		180 m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO		0,4 para educación básica y educación media 0,5 para discoteca 0,8 para resto de los usos Para uso suelo Espacio Público y Área Verde se aplicará a artículo 2.1.30 y 2.1.31 de O.G.U.C., respectivamente.
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD		3,50
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE LOS PISOS SUPERIORES		Libre
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN		16 m equivalente a 5pisos
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO		Aislado, Pareado, Continuo
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA		10m

PROFUNDIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA	70%
ALTURA MÁXIMA DE EDIF. AISLADO SOBRE CONTINUO	No aplica
RETRANQUEO	No aplica
ADOSAMIENTO	Permitido
DISTANCIAMIENTO	Según artículo 2.6.3 de O.G.U.C.
ANTEJARDÍN	2,5m
DENSIDAD BRUTA MÁXIMA	672 hab/ha
INCENTIVOS (Art 40 O.L.P.R.C.C.)	Aumento al 80% profundidad máxima de edificación continua
CONDICIÓN PARA ACCEDER AL INCENTIVO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS	Cubierta vegetal en superficie del área libre

Figura N° 5. Tabla de condiciones urbanísticas en Área polígono HU Pichimapu

- **Normas Urbanísticas Zona Área Verde**

En el caso de la zona destinada a Área Verde las normas urbanísticas aplicables son las establecidas en el artículo 26 de la Ordenanza Local del PRCC vigente en la que se establece lo siguiente:

*“La localización de Espacios Públicos y de Áreas Verdes se permitirá en toda el área del PRCC. Para efectos del emplazamiento de edificaciones en estas áreas se estará a lo dispuesto en el artículo 59 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones o 2.1.30, ó 2.1.31 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, según Corresponda”.*

*Morfología del Barrio en el entorno del HU Pichimapu.*

De la lectura de la normativa que regula el área en que se emplaza el humedal urbano, se puede verificar que ésta se encuentra destinada a un tipo de desarrollo urbano que corresponde a la de un barrio consolidado, con una intensidad de uso caracterizada por una alta ocupación de suelo, con alturas bajas de edificación en comparación al total del plan, por lo cual la densidad residencial resultante es media a baja. Efectivamente, el sector Valle Nonguén se caracteriza por una morfología de edificación correspondiente a viviendas aisladas o pareadas, con alturas promedio de 2 pisos, con antejardín.



Figura N° 6. Fotografía de viviendas del Sector Valle Nonguén, dirección Surponiente - Nororiente.

El sector Valle Nonguén corresponde a una ocupación de antiguos terrenos agrícolas que ya para el año de 1980 se encontraban consolidados. Un segundo proceso de ocupación formal se registra alrededor del año 2.000, al sur del estero Nonguén, con los loteos en torno a la nueva vía Eleuterio Ramírez. En el intertanto, se profundizó la ocupación al interior del Valle y en los cerros.



Figura N° 6. Fotografía de viviendas del Sector Valle Nonguén

Por último, el sector del humedal se ve ocupado parcialmente con la construcción del Barrio Nonkén, al oriente del polígono correspondiente al actual Humedal Urbano Pichimapu.



Figura N° 7. Fotografía de viviendas del Condominio privado Nonken, Sector Valle Nonguén.

### *Amenazas*

En base a los aspectos descritos, se puede identificar como principales amenazas para la conservación del HU Pichimapu, los siguientes:

- 1. La presión por urbanizar el área del humedal y su entorno**, en tanto son una reserva de terreno urbano, en medio de un sector ya urbanizado, con uso residencial y diversos grados de consolidación, y altamente atractivo para grandes segmentos de la población.

- 2. La proximidad de las zonas residenciales,** generan un alto grado de exposición del ecosistema al impacto de la residencia de personas, como es la presencia de animales domésticos que amenazan la flora y fauna del HU.

### 1.2.2. Potencialidades

De acuerdo al Reglamento de la Ley 21.202 (Decreto N° 15/2020 del MMA), con el fin de resguardar las características ecológicas y el funcionamiento de los humedales urbanos, se establecen criterios mínimos para la sustentabilidad de los humedales urbanos, que aseguren la mantención en el tiempo, de estos ecosistemas. Entre dichos criterios, se puede identificar aquellos que inciden directamente sobre la intensidad y tipo de uso que sea compatible con el uso racional y el enfoque ecosistémico, y que, por tanto, se pueden reconocer como potenciales elementos de orientación de las normas urbanísticas.

En el caso del Humedal Urbano Pichimapu, se identifican los siguientes elementos de orientación para el establecimiento de normas urbanísticas compatibles:

#### **1.- La superficie y conectividad biológica del Humedal Urbano, así como régimen hidrológico superficial y subterráneo del humedal urbano**

En el caso del HU Pichimapu, esta potencialidad se expresa en una superficie compacta y claramente sub-zonificada:



Figura N° 8. Imagen satelital del Humedal Urbano Pichimapu y su entorno inmediato.  
Fuente: expediente de declaratoria de Humedal Urbano Pichimapu

Mediante el análisis de los antecedentes que integran el expediente de declaratoria de Humedal Urbano, en el Pichimapu se pudo identificar 2 grandes diferenciaciones iniciales:

#### El Polígono del Humedal Urbano

Al interior del polígono, es posible identificar 2 zonas:

- a) **Área Húmeda**, que corresponde al área con presencia de agua de manera más permanente, y en el que dicha presencia prevalece sobre la presencia de la vegetación propia del humedal. Esta condición se puede identificar del registro fotográfico de la variación temporal entre los años 2002 y 2010 contenida en el señalado expediente.

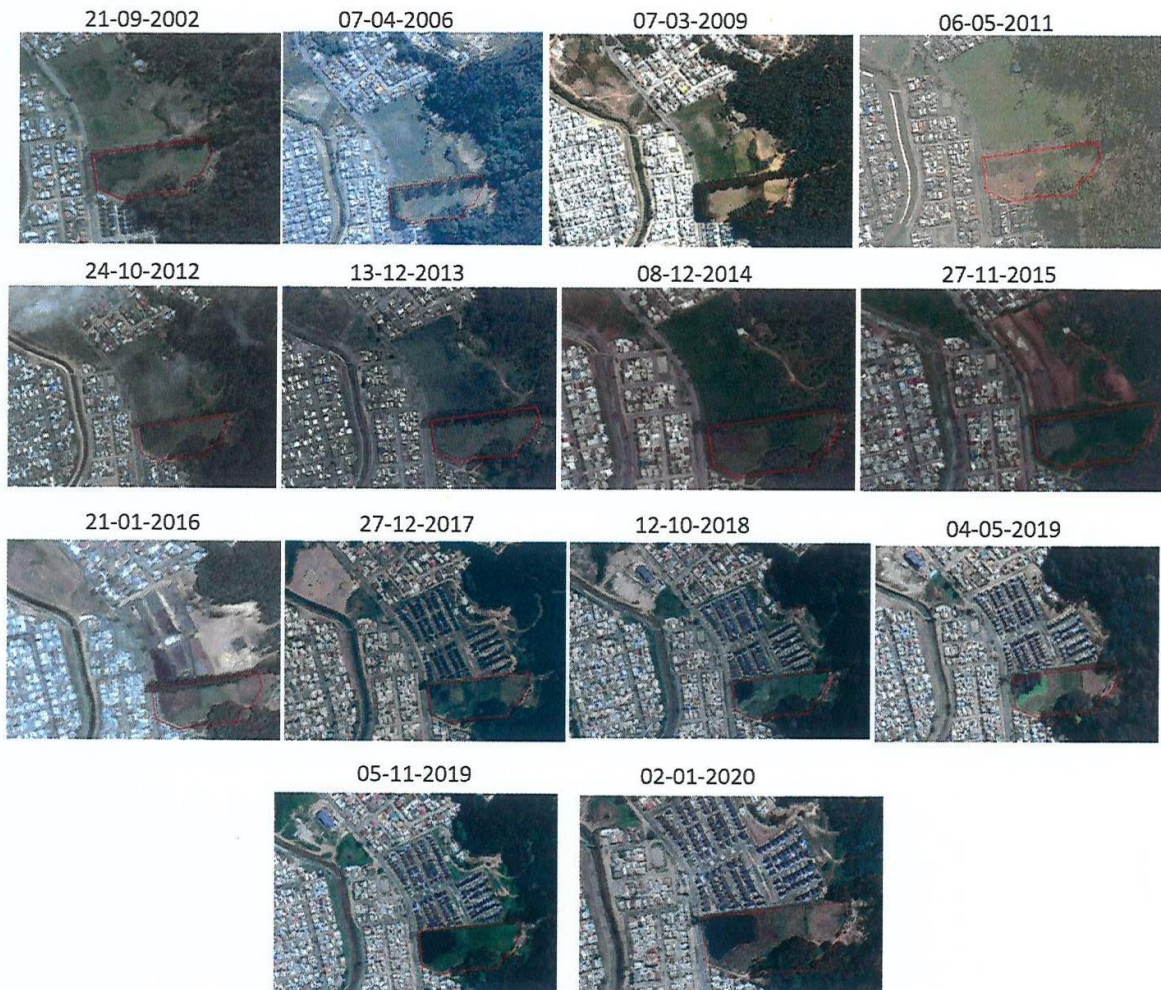


Figura N° 9. Variación temporal del humedal Pichimapu entre los años 2002 y 2010.  
Fuente: expediente de declaratoria de Humedal Urbano Pichimapu

- b) **Área Ribereña**, que corresponde al área de transición entre el cuerpo de agua permanente o temporal y el suelo sin presencia de agua superficial, en el que la presencia de vegetación es más pregnante que la presencia de agua.



Figura N° 10. Fotografía Humedal Urbano Pichimapu que muestra la ubicación de zona con mayor presencia de vegetación hidrófila, y zonas con presencia de agua permanente

### El Entorno del Humedal Urbano

El entorno inmediato del HU está constituido por 2 elementos principales:

- a) **El pie del cerro**, que corresponde al área plana y el inicio del pie del cerro, el cual está destinado por el PRC a zona residencial. En dicho sector se puede verificar la presencia de elementos construidos aislados, como una vivienda en sector poniente del cerro, el tendido de instalación eléctrica y/o de comunicaciones y postación menor.

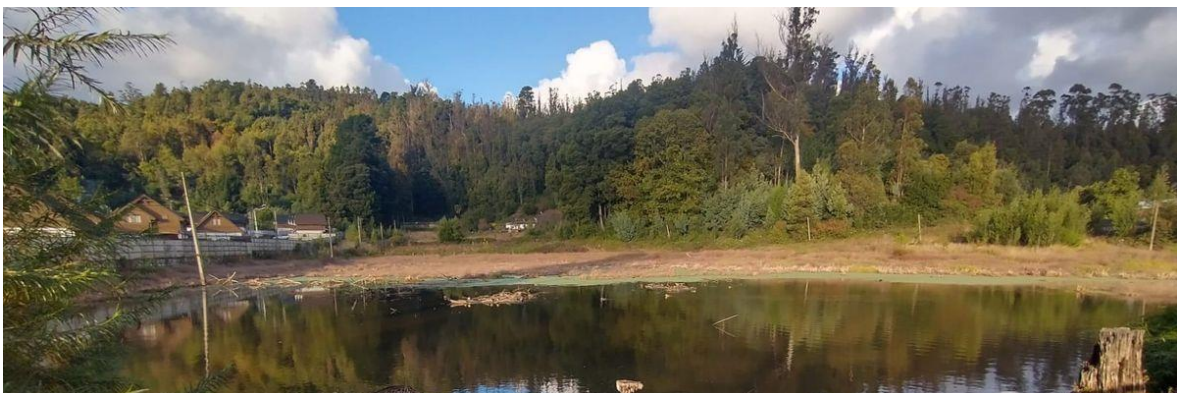


Figura N° 11. Fotografía Humedal Urbano Pichimapu que muestra el entorno del HU Pichimapu

- b) **Los deslindes del predio**, tanto hacia otras propiedades privadas como hacia la vía pública Camino a Nonguén. Dichas áreas se presentan como fajas que rodean inmediatamente el HU, afectados por rellenos, tanto en los predios vecinos, la acera, así como para el acceso vehicular del predio. Aquí queda comprendida la solicitud del particular descrita en punto 1.2 del diagnóstico.



Figura N° 12. Fotografía Humedal Urbano Pichimapu que muestra los deslindes del humedal

La zonificación antes descrita se sintetiza en la siguiente imagen, en la que se destacan los elementos del Humedal Urbano que determinan las actividades que, en y en relación a él, se realizan en el sector: Dichas características deben constituir los conceptos que permitan orientar, a, el establecimiento de normas urbanísticas:

#### Identificación en el territorio de los Criterios de sustentabilidad de los HU

Metodología: análisis de fotografías y levantamiento de información contenida en expedientes declaratoria HU



Imagen satelital de julio 2022 Google Earth utilizada en expediente declaratoria HU

- características ecológicas y funcionamiento de los humedales urbanos
- régimen hidrológico superficial y subterráneo de los humedales urbanos

#### En polígono HU



a) **Zona húmeda:** área con presencia de agua de manera permanente



b) **Zona Ribereña:** Corresponde al borde de la zona húmeda con alta presencia de vegetación hidrófila

#### Entorno del HU



Zona que rodea el humedal urbano, y se ubica entre éste y zonas urbanizadas con diverso grado de consolidación.



Figura N° 13. Esquema de la ubicación de Zona húmeda, Zona Ribereña y Entorno del HU Pichimapu

## 2. Objetivos y Criterios de Diseño

El objetivo general de la enmienda es el reconocimiento del área de protección de recursos de valor natural denominada “Humedal Urbano Pichimapu”, incluyendo las normas urbanísticas que corresponda conforme al artículo 2.1.18. de la OGUC.

Los objetivos específicos, se establecerán en bases a las problemáticas y diagnóstico realizada para cada humedal urbano.

Con el fin de identificar aquellos elementos normativos que sirvan a la consecución de los objetivos, se utilizarán Criterios de Diseño, los que funcionarán como parámetros de idoneidad de los elementos que la normativa pone a disposición para elaborar una propuesta de Enmienda del PRC. Estos criterios establecerán la relación concreta entre las potencialidades de cada humedal urbano y las normas urbanísticas. En específico, los criterios de diseño aquí considerados, relacionan las potencialidades del humedal urbano, con aspectos de las normas urbanísticas, específicamente aquellas que definen la intensidad del uso que a un área se le podrá dar. Por otro lado, los criterios de diseño hacen referencia al tipo de uso que se puede admitir en el área en función de su accesibilidad existente o proyectada:

- Cantidad de predios afectados por la declaratoria de HU
- Accesibilidad de los elementos que conforman cada polígono de humedal urbano y su entrono
- El instrumentalario de normas urbanísticas posibles de aplicar, según se trate del área entorno al HU o del polígono en sí.

## 2.1. Objetivos Específicos HU Pichimapu

### Entorno al HU

Mitigar el impacto de actividad humana en área urbanizable. Para esto deberá disminuir la intensidad de ocupación del área, dándole, así, el carácter de una zona de interfaz entre el área de Protección de Paisaje y el polígono correspondiente al HU

### En el polígono HU

Establecer la base jurídica – normativa, que permita, a futuro, desarrollar actividades que propendan a la restauración y conservación del humedal urbano.

Ambos objetivos se relacionan con el territorio, según se muestra en el siguiente esquema:

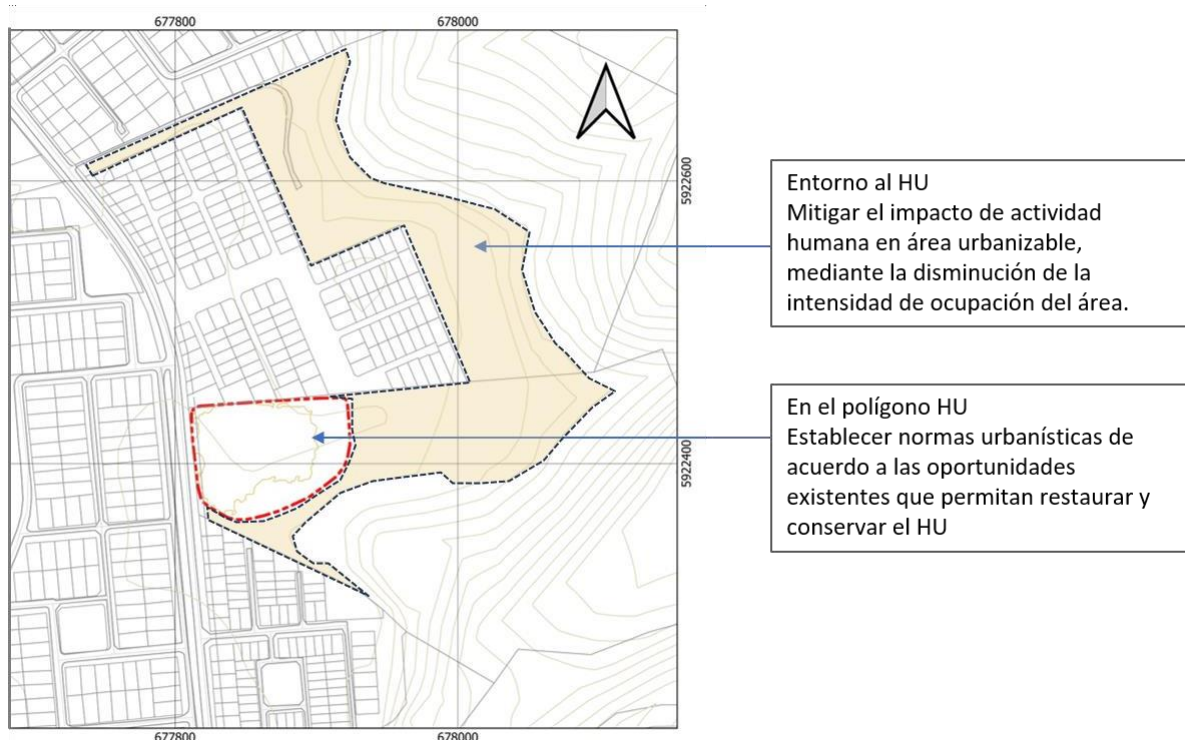


Figura N° 30. Esquema relación Polígono HU Pichimapu y su entrono

## 2.2. Criterios de Diseño HU Pichimapu

En el caso del HU Pichimapu, los criterios de diseño se basan en los siguientes aspectos:

1. El polígono del HU Pichimapu se extiende sobre 3 predios; uno de los cuales es afectado íntegramente, mientras que los otros 2 son afectados en su porción inmediata al Camino a Nonguén, faja a través de la cual se produce el acceso de a los predios:
2. En este caso se observa que el área con prevalencia de agua afecta a dos predios, contando ésta con acceso desde la vía Camino a Nonguén, en su calidad de Bien Nacional de Uso Público.
3. Al tratarse de una enmienda, toda el área que rodea la HU sólo podrá ser tratada mediante la enmienda de las normas que prevé el artículo 2.1.13 de la OGUC, estos son, la disminución de los parámetros que definen la intensidad del uso que se da al suelo y al espacio edificable (coeficientes de uso de suelo, constructibilidad, densidad residencial y altura máxima de edificación).

La ubicación en el espacio de los objetivos del establecimiento de normas urbanísticas se sintetiza en el siguiente esquema:



Figura N° 31. Ubicación de los Criterios de Diseño para asignar normas urbanísticas en polígono HU Pichimapu

### 3. Propuesta

Para elaborar la propuesta, se identifica aquellas disposiciones normativas que, cumpliendo con los criterios de diseño, conduzcan al cumplimiento de los objetivos planteados para la enmienda del PRC en el caso de cada Humedal Urbano.

#### 3.1. Propuesta HU Pichimapu

Para el humedal Pichimapu, se plantea las acciones que se muestra en la siguiente figura:



Figura N° 35. Ubicación de las acciones propuestas para el diseño de normas urbanísticas en HU Pichimapu

#### **Propiciar actividades que consideren acciones de Restauración del HU** ■

Se propone destinar a Parque Comunal, el área correspondiente a la zona húmeda con acceso desde el Bien Nacional de Uso Público. En base a la aplicación del artículo 59° de la LGUC, esta corresponde jurídicamente, a una Declaratoria de Utilidad Pública (DUP), que será la base para la futura implementación de acciones de restauración del HU.

Al respecto, y en cumplimiento con la normativa vigente, se indica los criterios urbanos en que se fundamenta dicha acción:

- a) **superficie predial para justificar la destinación de terrenos a parque comunal**, el que alcanza en este caso una superficie de 7.849 m<sup>2</sup> (0.78 Há) que se suma a la franja de área verde y espacio público que enfrenta el Humedal hacia la vía camino a Nonguén en 70 metros de frente predial aproximadamente.
- b) **valores paisajísticos asociados al valor ecológico e/o histórico de las áreas**, las que en el caso del humedal urbano Pichimapu corresponden a los servicios ecosistémicos que proporciona

este humedal urbano, tales como: esparcimiento, recreación, cultura y deporte (ver expediente municipal de reconocimiento)<sup>1</sup>.

- c) **la posibilidad de definición de un sistema de futuros espacios públicos para la comuna**, a través de la red de áreas verdes y espacios públicos próximos al humedal, en torno al camino a Nonguén desde Avenida Collao hasta calle Los Mañíos.

### **Consideraciones para el diseño del futuro parque**

Es necesario plasmar en la siguiente memoria, aspectos relevantes que debe considerarse en su diseño:

1. Concepto de parque: para esta destinación de superficie a parque comunal, se estuvo a la definición de parque que contiene el artículo 1.1.2 de la OGUC, esto es, *“espacio libre de uso público arborizado, eventualmente dotado de instalaciones para el esparcimiento, recreación, prácticas deportivas, cultura, u otros.”*
2. En atención a la protección oficialmente al área, en la propuesta normativa para esta zona, deberá establecerse explícitamente las actividades a permitir, las que de ninguna manera podrán involucrar el ingreso masivo de personas, la necesidad de áreas de estacionamiento ni la edificación de grandes superficies cerradas.
3. Al respecto, cabe precisar que la eventual arborización o dotación de obras de paisajismo, o de instalaciones par el esparcimiento, la recreación, prácticas deportivas, cultura y otras, deberán ser establecidas en el correspondiente estudio de Protección Ambiental que para este Humedal Urbano desarrolle el Municipio.
4. Las consideraciones contenidas en la presente memoria, así como en el estudio de protección ambiental, deberán ser tenidas en cuenta y fundamentar la eventual autorización que extienda el Municipio para desarrollar edificaciones en el área, en base a lo establecido en artículo 2.1.30 de la OGUC, o 121° de la LGUC.

### ***Restringir las actividades y la intensidad de Uso*** ■

En el área correspondiente a la ribereña, se propone restringir la masividad de las actividades a permitir, así como una baja intensidad de uso del suelo y del espacio edificable, con el fin de propiciar la recuperación de la vegetación hidrófita. Para esto, las normas urbanísticas deberán considerar actividades que no genere ingreso o permanencia masiva de personas, no tampoco el requerimiento de superficies de estacionamiento.

Las condiciones de edificación deberán contemplar una proporción mayoritaria de área libre, distanciamientos y antejardín.

### ***Mitigar Impactos de las actividades Humanas*** ■

Entre el barrio residencial denominado Valle Nonguén y el área declarada HU, se establecerá un área para graduar la intensidad de las actividades humanas, así como del uso del espacio edificable. De esta manera, la franja que media entre el HU y las áreas ya urbanizadas con uso residencial, será una interfaz entre éstas y el HU. En esta zona, dada su ubicación fuera del Polígono declarado HU, se aplicará la disminución de los parámetros contemplados en el artículo 2.1.13d e la OGUC.

En base las acciones descritas, se presenta, a continuación, la propuesta normativa, tanto en planimetría como en sus cuadros normativos:

---



Figura N° 36. Propuesta normativa de Zonificación HU Pichimapu

Norma Urbanística	PPHU1 propuesta
<b>USO DE SUELO</b>	USO DE SUELO PERMITIDOS O PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	VIVIENDA
EQUIPAMIENTO	CIENTÍFICO: SÓLO ICENTRO NVESTIGACIÓN CULTO CULTURA: SÓLO CENTRO DE EXPOSICIÓN
<b>CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN</b>	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO	0,02
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	0,05
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	5 m
DENSIDAD BRUTA MÁXIMA	20 hab/ha

Norma Urbanística	Parque Comunal HU PCH
<b>USO DE SUELO</b>	USO DE SUELO PERMITIDOS O PROHIBIDOS
ESPACIO PÚBLICO	PARQUE
<b>CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN:</b> ART 2.1.30 OGUC / 59° LGUC	

Norma Urbanística	H3h propuesta
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO	0,28 para educación básica y educación media 0,35 para discoteca 0,56 para resto de los usos
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	2,45
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	12,8m equivalente a 3 pisos
DENSIDAD BRUTA MÁXIMA	538 hab/ha

Figura N° 37. Propuesta de Normas Urbanísticas en HU Pichimapu

## 4. PROPUESTA DECRETO DE ENMIENDA

### DECRETO N°:

#### 1.- Incorporación de Humedal Urbano Pichimapu.

En el cuadro de Parques y Plazas contenido en el artículo 26 de la Ordenanza Local del PRCC agréguese a continuación de la fila del Parque Cerro y Humedal Chepe la siguiente fila

CATEGORÍA	NOMBRE	IDENTIFICADOR
PARQUE COMUNAL	Parque Humedal Urbano Pichimapu	P.H.U. PICHIMAPU

#### 2.- En la Tabla del Artículo 44°, incorpórese en Item ZONAS RESIDENCIALES CONSOLIDADAS, la siguiente fila:

ZONAS RESIDENCIALES CONSOLIDADAS	H3h	
		Nonguén, entorno HU Pichimapu

#### 3.- En la Tabla del Artículo 44°, incorpórese en Item ZONAS RESTRINGIDAS DEL DESARROLLO URBANO, las siguientes filas:

ZONAS RESTRINGIDAS DEL DESARROLLO URBANO	PPHU1	
		Protección de Paisaje 1 Humedal Urbano
	PEh	Protección Ecológica

#### 4.- En la Tabla contenida en Artículo 45°, agréguese las siguientes filas:

##### 4.a Bajo el cuadro correspondiente a la zona H3C, la siguiente tabla:

BARRIO RESIDENCIAL H3h		
USO DE SUELO	CLASE O ACTIVIDAD	USOS DE SUELO PERMITIDOS Y PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	VIVIENDA	Permitido
	HOSPEDAJE	Permitido
	HOGARES DE ACOGIDA	Permitido
EQUIPAMIENTO	CIENTÍFICO	Permitido
	COMERCIO	Permitido, excepto venta de combustible, estaciones o centros de servicio automotriz, grandes tiendas, supermercados, mercados y centros comerciales.
	CULTO Y CULTURA	Permitido
	DEPORTE	Permitido
	EDUCACIÓN	Permitido
	ESPARCIMIENTO	Permitido, excepto casinos, salones de juego, juegos electrónicos y juegos mecánicos
	SALUD	Permitido
	SEGURIDAD	Permitido
	SERVICIOS	Permitido
	SOCIAL	Permitido
ESPACIO PÚBLICO		Permitido
ÁREA VERDE		Permitido
Usos Prohibidos: todos los no señalados como permitidos.		
<b>CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN</b>		
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA		180 m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO		0,28 para educación básica y educación media 0,35 para discoteca 0,56 para resto de los usos
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD		2,45
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE LOS PISOS SUPERIORES		Libre
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN		12,8 m equivalente a 3pisos

SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, Pareado, Continuo
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA	10m
PROFUNDIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA	70%
ALTURA MÁXIMA DE EDIF. AISLADO SOBRE CONTINUO	No aplica
RETRANQUEO	No aplica
ADOSAMIENTO	Permitido
DISTANCIAMIENTO	Según artículo 2.6.3 de O.G.U.C.
ANTEJARDÍN	2,5m
DENSIDAD BRUTA MÁXIMA	538 hab/ha
INCENTIVOS (Art 40 O.L.P.R.C.C.)	Aumento al 80% profundidad máxima de edificación continua
CONDICIÓN PARA ACCEDER AL INCENTIVO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS	Cubierta vegetal en superficie del área libre

**4.b Bajo el cuadro correspondiente a la zona PP, la siguiente tabla:**

ZONA PROTECCIÓN DE PAISAJE PPHUMEDAL URBANO 1		
USO DE SUELO	CLASE O ACTIVIDAD	USOS DE SUELO PERMITIDOS Y PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	VIVIENDA	Permitido
EQUIPAMIENTO	CIENTÍFICO	Sólo Centro de Investigación
	CULTO Y CULTURA	Sólo Centro de Exposición
ESPACIO PÚBLICO		Permitido
ÁREA VERDE		Permitido
Usos Prohibidos: todos los no señalados como permitidos.		
CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN		
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA		180 m2
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO		0.02
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD		0.05
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE LOS PISOS SUPERIORES		Libre
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN		5 m equivalente a 2 pisos
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO		Aislado, Pareado, Continuo
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA		3.5 m
PROFUNDIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA		70%
ALTURA MÁXIMA DE EDIF. AISLADO SOBRE CONTINUO		No aplica
RETRANQUEO		No aplica
ADOSAMIENTO		Permitido
DISTANCIAMIENTO		Según artículo 2.6.3 de O.G.U.C.
ANTEJARDÍN		2,5m
DENSIDAD BRUTA MÁXIMA		20 hab/ha
INCENTIVOS (Art 40 O.L.P.R.C.C.)		Aumento al 80% profundidad máxima de edificación continua
CONDICIÓN PARA ACCEDER AL INCENTIVO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS		Cubierta vegetal en superficie del área libre

**5.- Modifíquese el plano de zonificación de la siguiente manera:**

En el plano de zonificación denominado “PLANO PRC 1 ZONIFICACIÓN (15° MODIFICACIÓN)” incorporado al Plan Regulador Comunal por Decreto Alcaldicio N° 494 del 25.06.2021 del municipio de Concepción, publicado en el Diario Oficial el día 06.07.2021, incorpórese el plano correspondiente a la presente enmienda “PE-03-2023”, escala 1: 1000, de fecha abril 2024, documento que por el presente decreto se aprueba.

**KARIN RÜDIGER CANAÁN**  
**ASESOR URBANISTA**