

Concepción, mayo de 2022.

INFORME PLANO DE DETALLE:

PREDIO AFECTO A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA (DUP) POR PARQUE COMUNAL LAGUNA LO MÉNDEZ Y SUS EXTENSIONES Y PASAJE PROYECTADO COSTANERA LO MÉNDEZ.

El presente informe presenta los fundamentos en los cuales se basa el plano de detalle que define con exactitud el trazado de la vía peatonal Pasaje Costanera Lo Méndez así como del Parque Comunal Laguna Lo Méndez y sus extensiones establecidos como Declaratorias de Utilidad Pública (DUP) en el Plan Regulador Comunal de Concepción (PRCC) vigente. El plano de detalle señalado ha sido realizado en base a lo establecido en art 59° inciso 2° y artículo 28 bis, ambos de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).

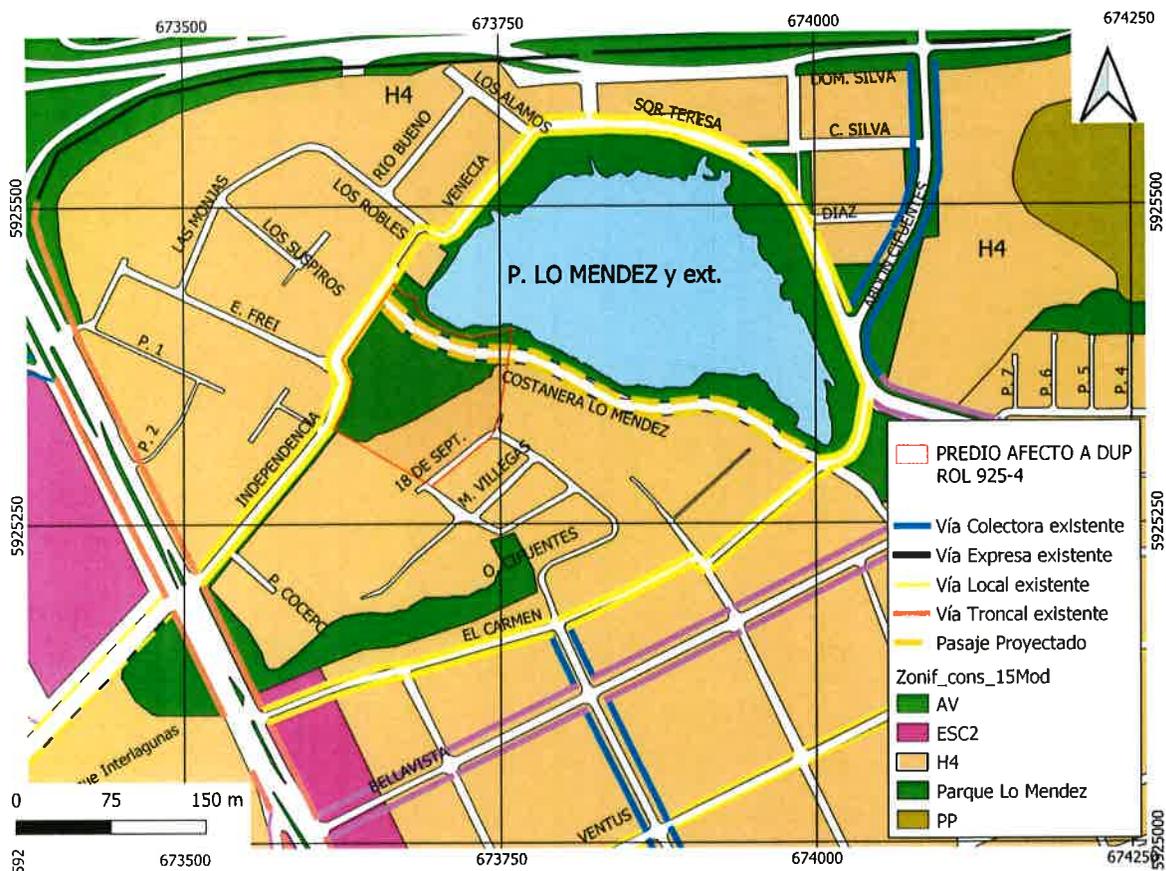
1. Origen de la solicitud.

La solicitud de elaboración del plano de detalle fue presentada por el propietario del predio afecto mediante carta ingresada a la Oficina de Partes del municipio con fecha 24.09.2021 PA 3234 de 2021 IDDOC N° 1467975. El rol de avalúo de la propiedad es el 925-4, y la ubicación corresponde a calle Independencia N° 1450, sector Lo Méndez.

2. Antecedentes del predio

El predio se emplaza al oriente de calle Independencia y al costado sur de la ribera sur de la Laguna Lo Méndez, y tiene una superficie aproximada de 1,36 Há (13.600 mt²), ver Figura N° 1 a continuación del párrafo. Según el Certificado de Informaciones Previas N° JS-314 del 23.02.2021 que se adjuntó al ingresar la solicitud, al predio le corresponden las normas urbanísticas de la Zona Residencial Consolidada H4, las DUP Parque Comunal Laguna Lo Méndez y sus extensiones, y la vía proyectada Pasaje Costanera Lo Méndez. No obstante, la definición del presente plano de detalle se realizó de acuerdo a las normas vigentes al momento de ingresar la solicitud, es decir, con las normas vigentes emanadas de la 15ª modificación cuya vigencia corresponde a la publicación en el Diario Oficial el día 06.07.2021.

Figura N° 1. Emplazamiento del predio afecto a DUP.



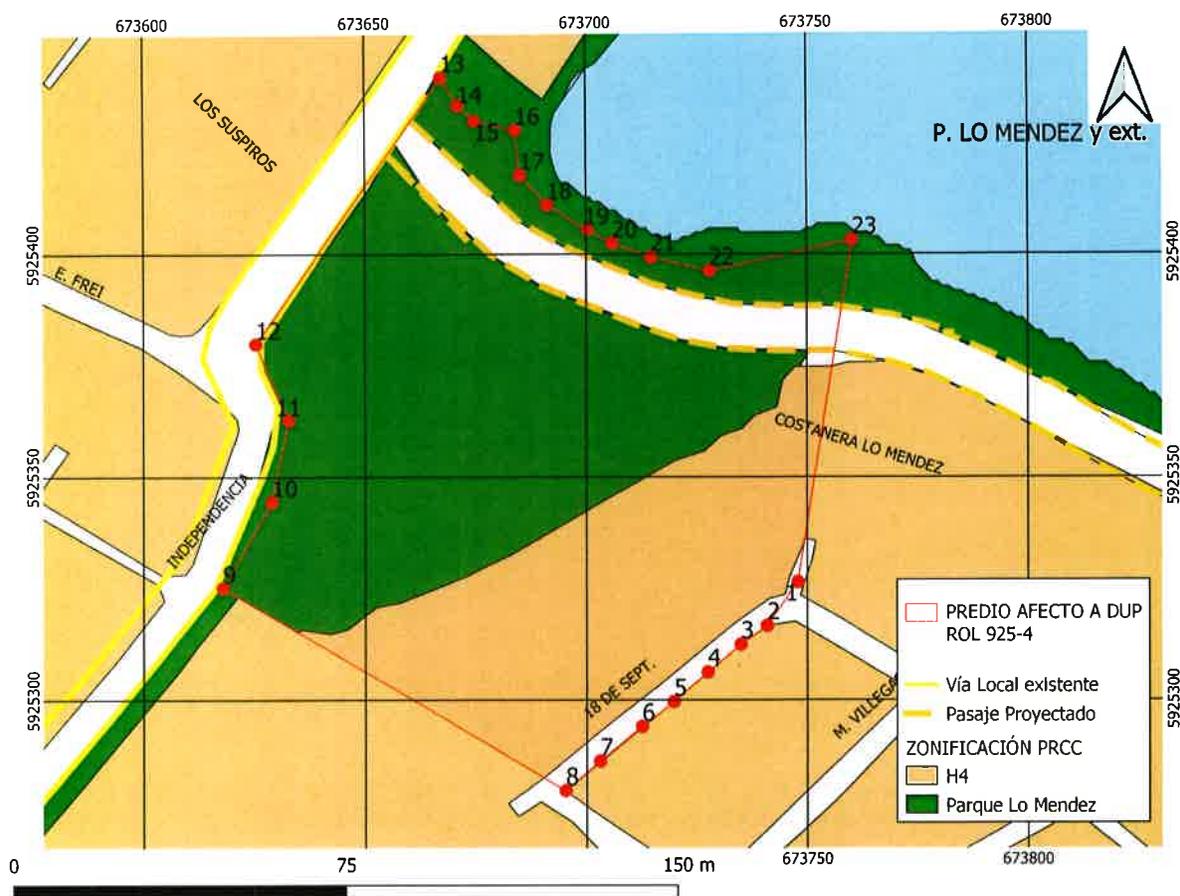
Elaboración propia a partir de cartografía base de la 15ª modificación del PRCC, actualmente vigente.

De acuerdo con la base cartográfica del municipio y mediante el uso de un software de libre uso "Qgis" se ha sistematizado y elaborado la información cartográfica de la solicitud pudiendo establecer de este modo las coordenadas y los vértices correspondientes al predio afecto a DUP, cuya proyección cartográfica corresponde a la siguiente: DATUM WGS 84 / Huso 18 Sur. A continuación, se expone el cuadro de coordenadas del predio Rol 925-4.

Cuadro N° 1. Ubicación del predio Rol 925-4 según sistema de referencia de coordenadas (SRC).

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y	Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	673747,89	5925326,45	13	673667,15	5925439,69
2	673740,92	5925316,72	14	673671	5925433,54
3	673735	5925312,49	15	673674,81	5925429,98
4	673727,43	5925306,29	16	673684,01	5925427,94
5	673719,79	5925299,64	17	673685,05	5925417,78
6	673712,58	5925294,04	18	673691,16	5925411,09
7	673703,1	5925286,33	19	673700,35	5925405,47
8	673695,25	5925279,76	20	673705,97	5925402,4
9	673617,9	5925325,12	21	673714,66	5925399,34
10	673628,9	5925344,35	22	673727,94	5925396,27
11	673632,68	5925362,73	23	673760,18	5925403,02
12	673625,27	5925379,93	24	673747,89	5925326,45

Figura N° 2. Delimitación del predio afecto a DUP.



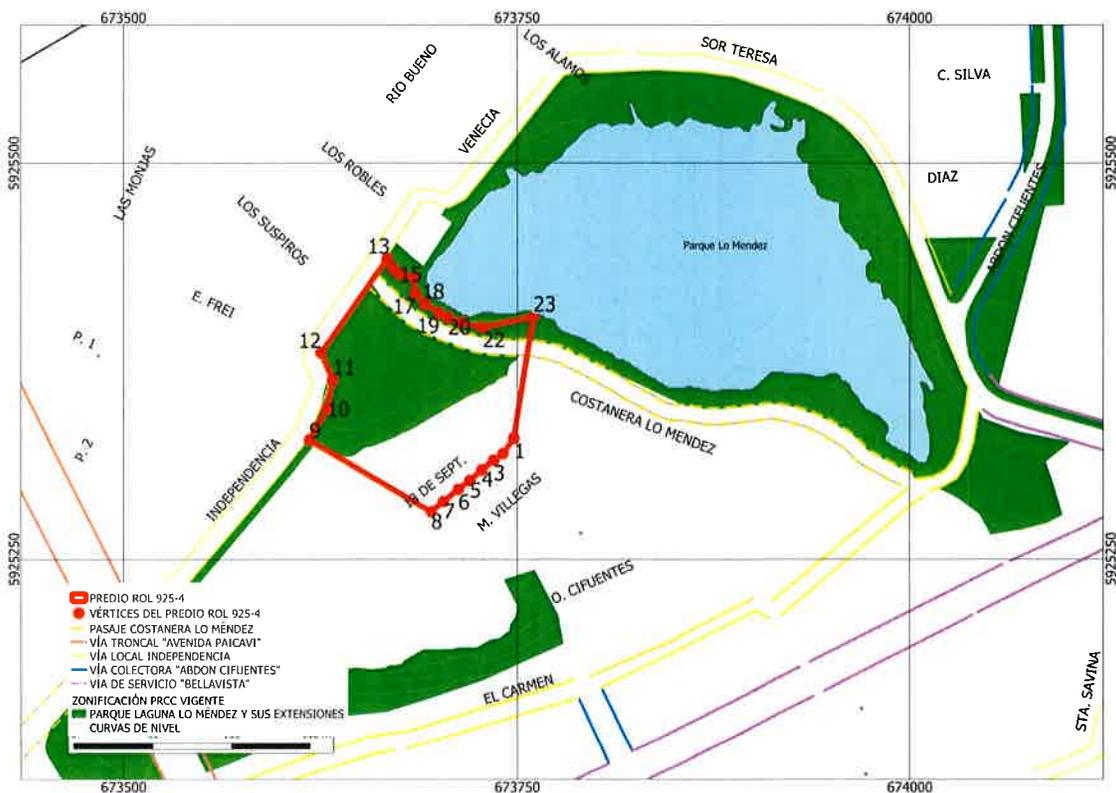
Elaboración propia a partir de cartografía base de la 15ª modificación del PRCC, actualmente vigente.

3. Declaratorias de Utilidad Pública (DUP) según PRCC vigente.

La vía Costanera Lo Méndez es una vía de circulación peatonal proyectada en calidad de apertura, y su categoría corresponde a un pasaje. Por su parte, el Parque Laguna Lo Méndez y sus extensiones corresponde a un área destinada a Parque Comunal por el artículo 26 de la Ordenanza Local del PRCC vigente, en calidad de DUP según el artículo 59 de la LGUC. A partir de la 13ª modificación del PRCC la vía proyectada “Costanera Lo Méndez” se convierte en una vía reclasificada como “pasaje” en calidad de “apertura”. De acuerdo a la memoria explicativa de la 13ª modificación esta vía se define como *“una vía de circulación peatonal, con objeto de establecer condiciones ambientales.....que junto con la accesibilidad, sean compatibles con la preservación del cuerpo de agua Laguna Lo Méndez”*. Asimismo, el PRCC del 2004 en su memoria explicativa, ya señalaba la necesidad de *“recuperar las lagunas urbanas y vincularlas con los barrios en calidad de áreas naturales protegidas, accesibles y de uso público, con vías de borde que las integren a los circuitos verdes de la ciudad”* (Capítulo 5.1.4, memoria explicativa PRCC, 2004). Parque Laguna Lo Méndez y sus extensiones pertenece al sistema de parques cuyos terrenos han sido destinados para dicho uso en virtud al artículo 59 de la LGUC en calidad de DUP, dichos parques conforman un sistema de futuros espacios públicos comunales. A partir de la 15ª modificación del PRCC se crearon y ampliaron nuevas áreas de parques en zonas cuyas características paisajísticas y de valor ecológico relevantes

contribuirían a mantener y mejorar estándares de provisión de equipamientos, espacios públicos y áreas verdes (4.3.2 Propuesta de áreas verdes, recreación y esparcimiento. Memoria Explicativa, 15ª modificación PRCC, pág. 109, 2021). Los Parques creados y ampliados, darían continuidad funcional y/o visual a las extensiones lineales entre áreas verdes y áreas que forman parte de un parque, concretando así un sistema de parques interconectados (5.3. Ajuste Parques. Memoria Explicativa, 15ª modificación PRCC, pág. 170, 2021).

Figura N° 3. Emplazamiento del Parque Laguna Lo Méndez y sus extensiones, según PRCC vigente.



Elaboración propia a partir de cartografía base de la 15ª modificación del PRCC, actualmente vigente.

4. Descripción del plano de detalle.

El plano de detalle del que trata el presente informe fija con precisión el trazado el Parque Laguna Lo Méndez y sus extensiones, y la vía proyectada Pasaje Costanera Lo Méndez, lo que queda graficado en la lámina PD 01-2022 cuya escala corresponde a 1:350, adjunta al presente informe. El plano de detalle se realizó sobre un levantamiento topográfico del año 2021 confeccionado por el municipio. Finalmente, el plano de detalle informa lo siguiente:

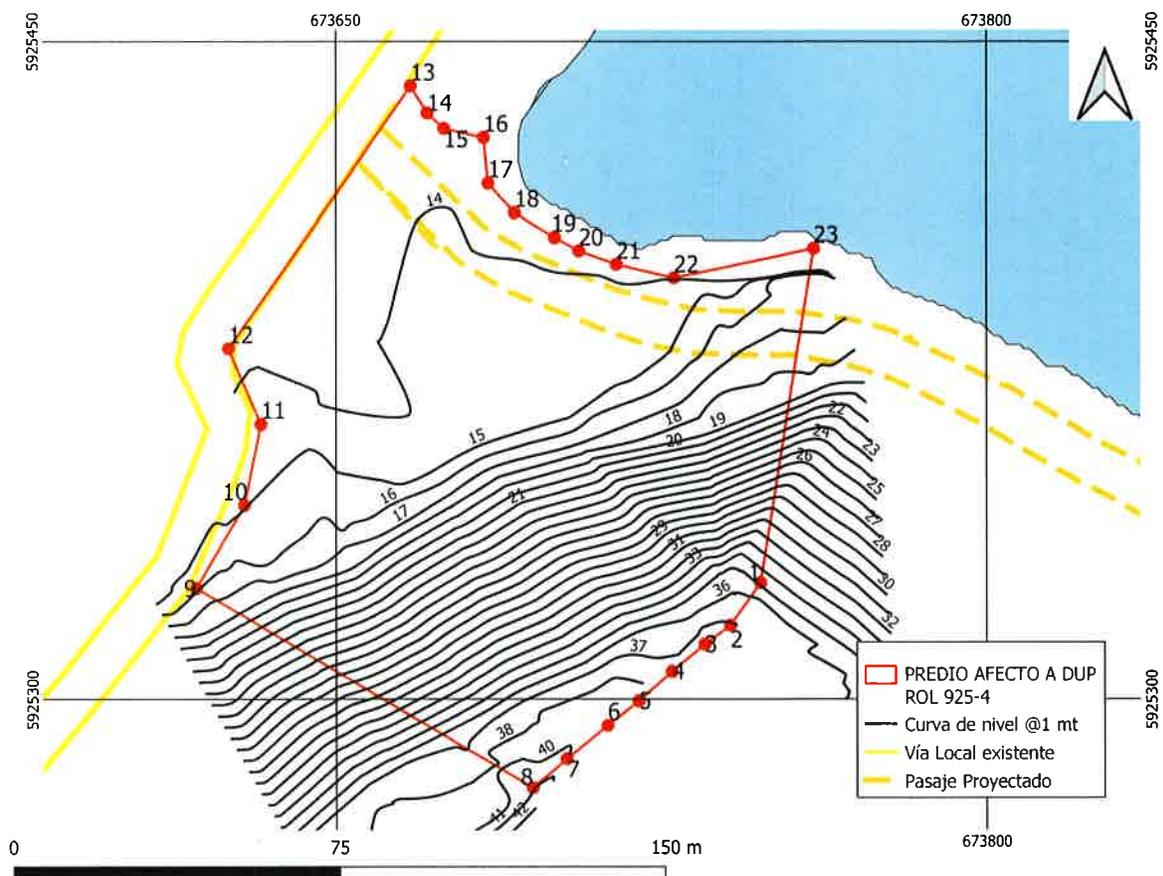
- El Parque Laguna Lo Méndez y sus extensiones, emplazado en la porción inmediata a la vía proyectada Pasaje Costanera Lo Méndez y la vía Independencia.
- El trazado de la vía proyectada Pasaje Costanera Lo Méndez, correspondiente a una faja proyectada de 11 metros de ancho.

4.1. Desarrollo metodológico y precisión de la DUP Parque Laguna Lo Méndez y sus extensiones.

a) La solicitud de elaboración de plano de detalle ingresada por el propietario tiene como propósito fijar el análisis en la definición de la DUP Parque Laguna Lo Méndez y sus extensiones al interior del predio solicitante, dicha solicitud argumenta que, conforme a la topografía realizada (por el particular).....*la pendiente del cerro comienza en la cota 16.*

- La DUP del pasaje Costanera Lo Méndez no es objeto de consulta por el propietario, sin embargo se fijará en el presente plano de detalle.
- Ingresada la solicitud de plano de detalle el municipio realizó un levantamiento topográfico, de fecha septiembre 2021 en formato DWG sobre el que se realizó el análisis cartográfico.
- El levantamiento topográfico en formato DWG se exportó a archivo vectorial formato SHP y sobre éste último se superpuso lo siguiente: el perímetro del predio solicitante de acuerdo a base cartográfica del municipio y la vialidad tanto existente como proyectada, según se observa a continuación en la Figura N° 4.

Figura N° 4. Topografía del predio, levantada por el municipio en septiembre 2021.

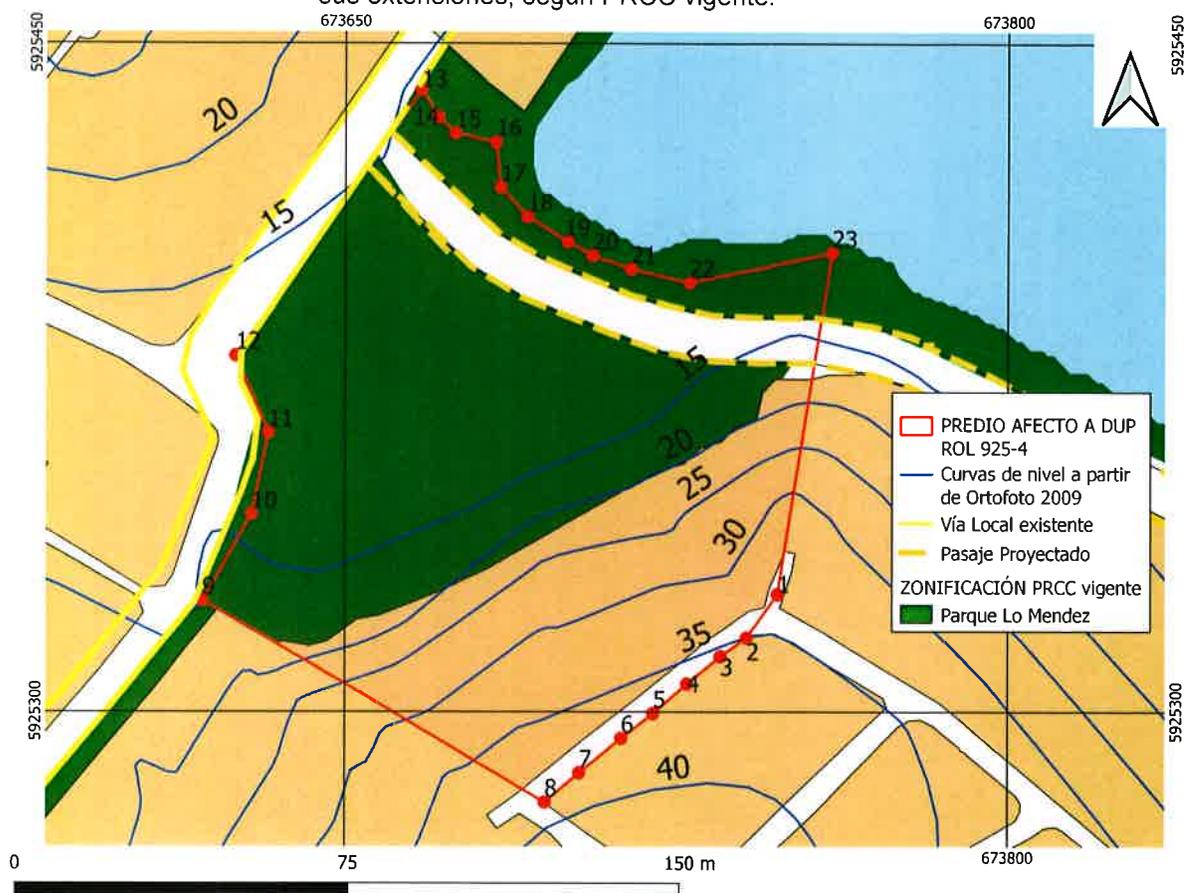


Elaboración propia a partir de cartografía base y plano de vialidad de la 15ª modificación del PRCC, actualmente vigente.

b) Respecto a la DUP Parque Lo Méndez, y en base a la zonificación del PRCC vigente es posible identificar que la curva de nivel de altitud 20 m.s.n.m. es la cota

que, al interior del predio corresponde al límite entre la Zona H4 y la DUP Parque Laguna Lo Méndez y sus extensiones, como se observa continuación en la Figura N° 5.

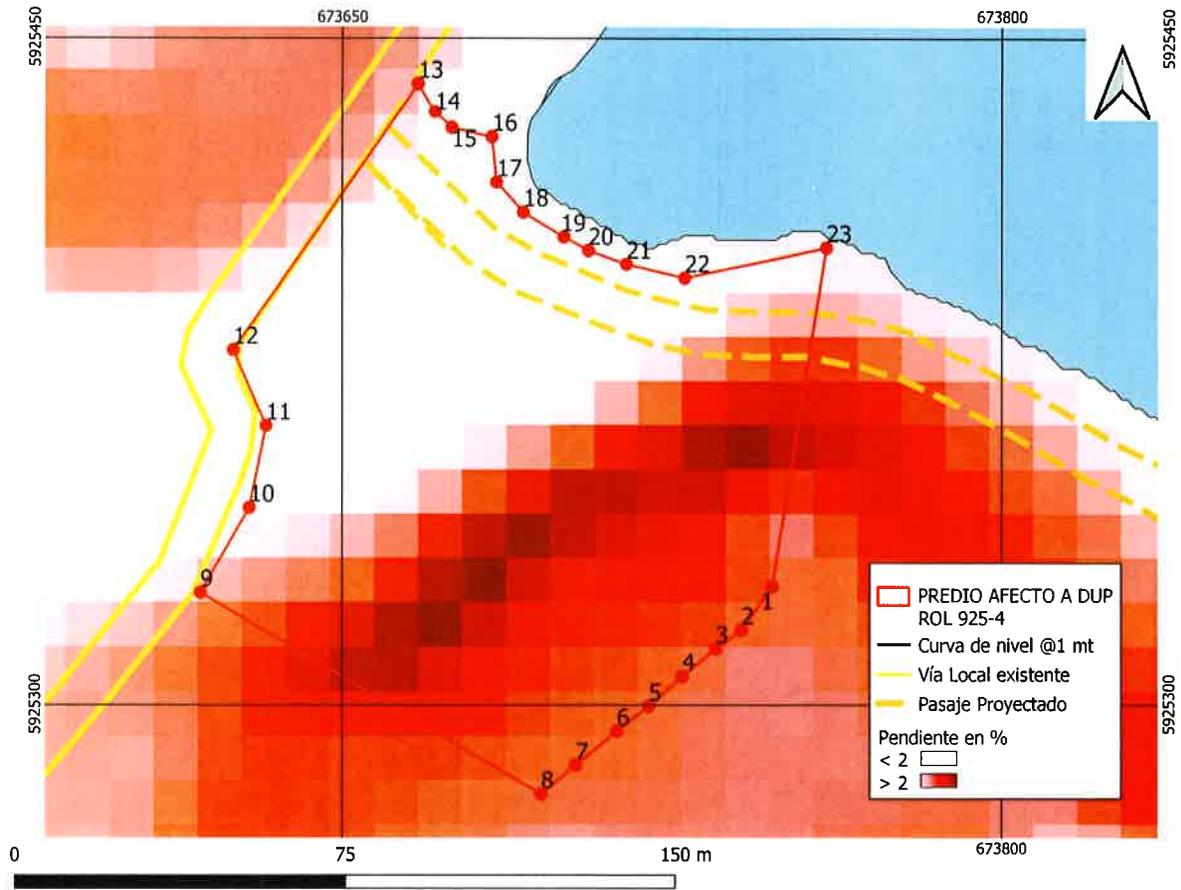
Figura N° 5. Superposición de las curvas de nivel sobre la Zona H4 y la DUP Parque Lo Méndez y sus extensiones, según PRCC vigente.



Elaboración propia a partir de cartografía base de la 15ª modificación del PRCC, actualmente vigente.

- c) Utilizando la herramienta “análisis de pendientes” mediante el software libre QGis es posible visualizar la distribución de pendientes al interior del predio solicitante. Lo anterior, tuvo como origen la conversión del archivo vectorial “curvas de nivel 2009” del PRCC vigente a un archivo tipo raster de 5x5 metros. Las pendientes resultantes se clasificaron en porcentajes de acuerdo al % de pendiente de cada pixel, como se observa a continuación en la Figura N° 6.

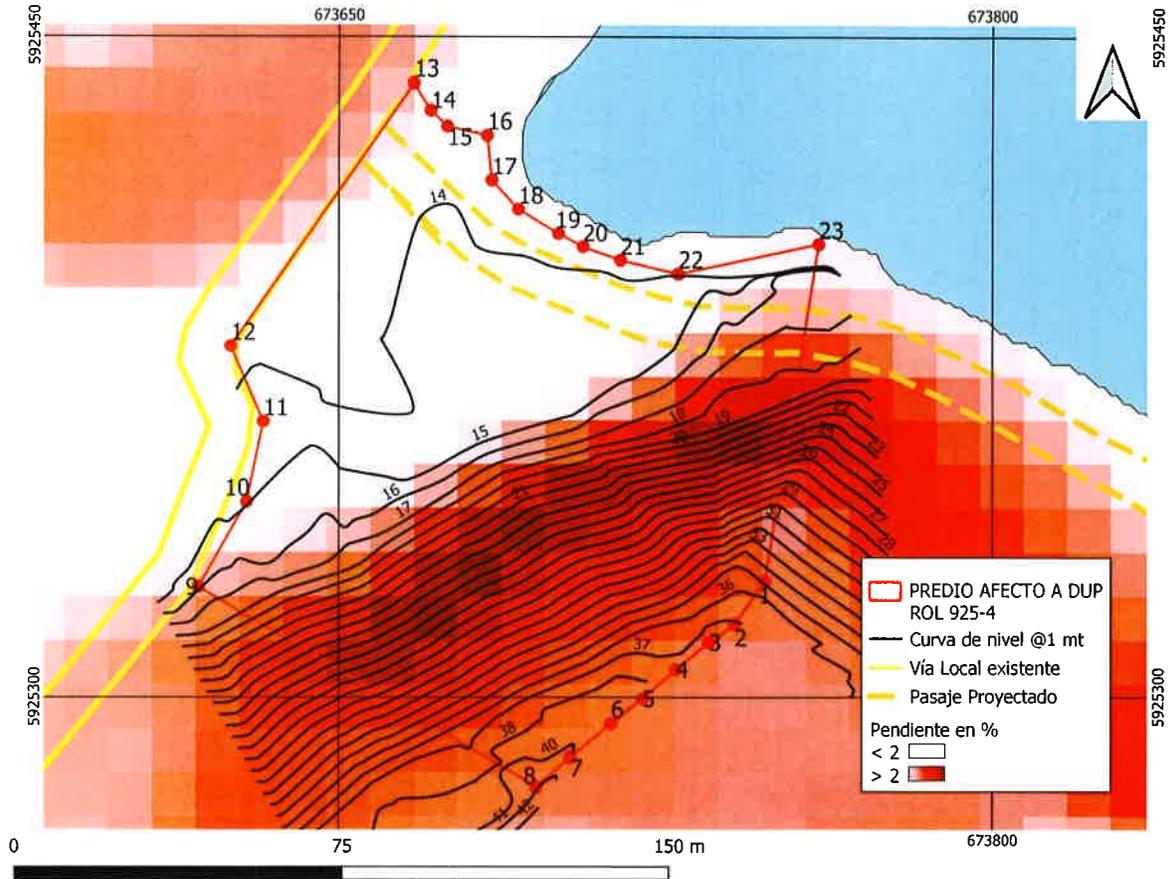
Figura N° 6. Clasificación de pendientes según porcentaje de pendiente.



Elaboración propia a partir de cartografía base de la 15ª modificación del PRCC, actualmente vigente.

- d) Al identificar el porcentaje de pendiente y superponer dicha clasificación con la topografía de septiembre 2021 realizada por el municipio, se obtiene que la pendiente del cerro comienza en parte de la curva de nivel de 16 m.s.n.m., extendiéndose hasta parte de la curva de nivel 15 m.s.n.m. En esta última curva de nivel (15 m.s.n.m.) la pendiente intersecta con la DUP Pasaje Costanera Lo Méndez, como se expone a continuación en la Figura N° 7.

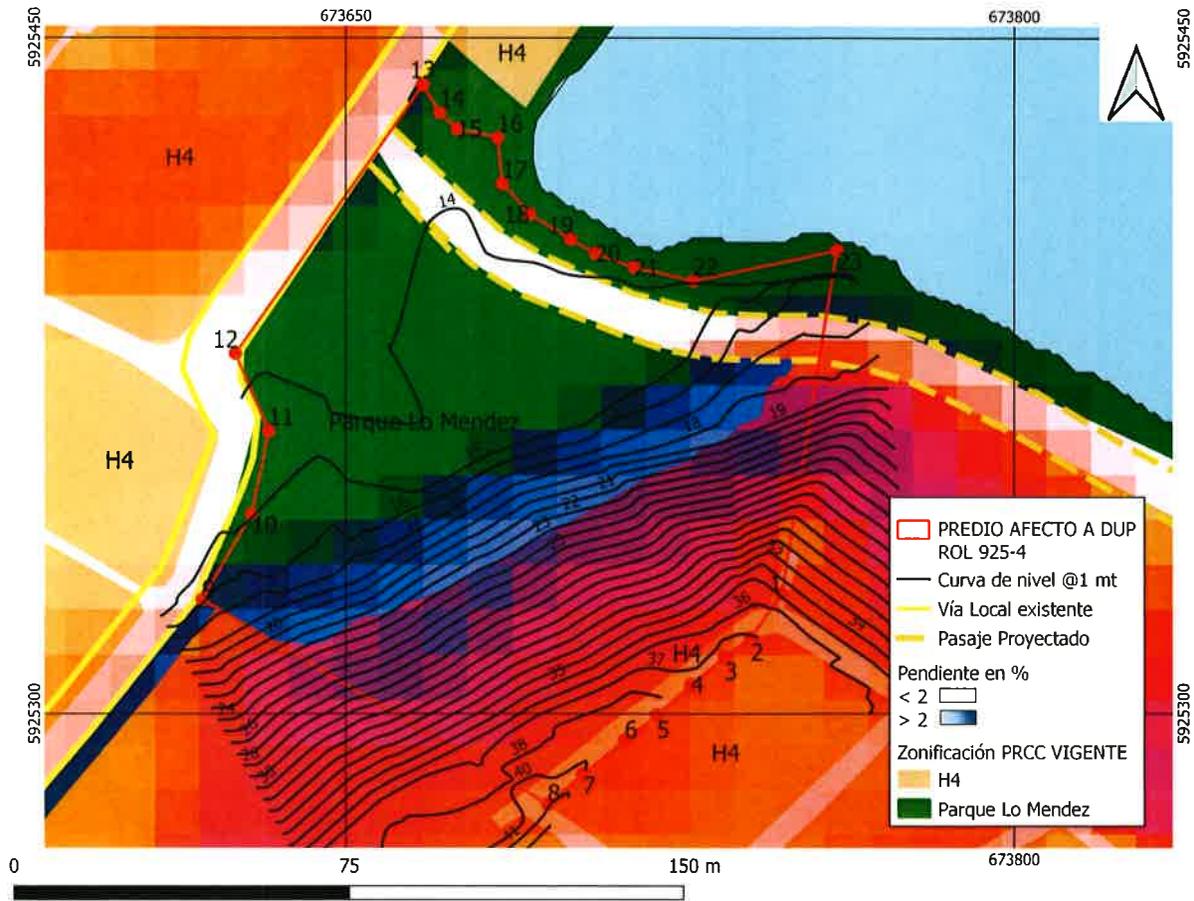
Figura N° 7. Clasificación de pendientes según porcentaje de pendiente.



Elaboración propia a partir de cartografía base de la 15ª modificación del PRCC, actualmente vigente.

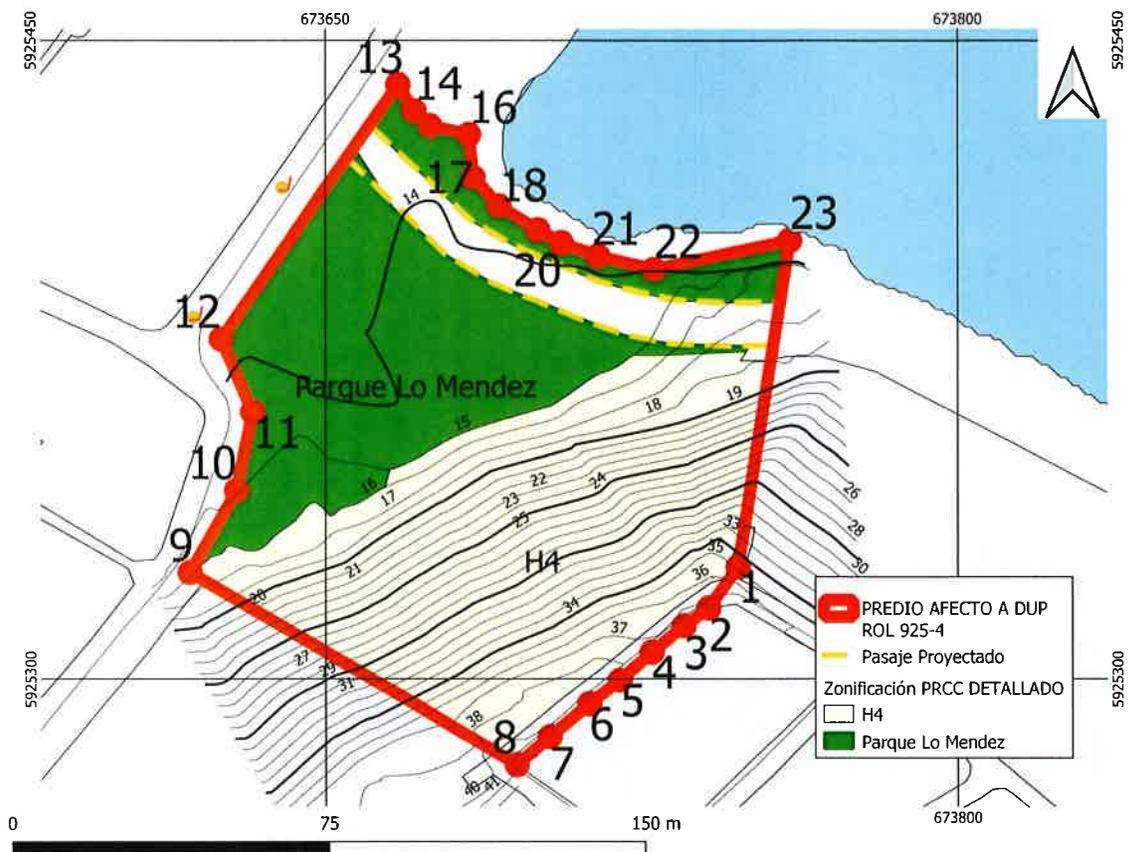
- e) Al comparar la distribución espacial del porcentaje de pendientes y la DUP Parque Laguna Lo Méndez y sus extensiones, y considerando que el parque corresponde a la porción del terreno que no presenta desniveles que impidan o limiten su uso como parque, es posible establecer que el área destinada a Parque (DUP) es posible fijarla desde las curvas de nivel 15 y 16 m.s.n.m., como se observa continuación en la Figuras N° 8 y 9.

Figura N° 8. Definición del límite entre la DUP Parque Lo Méndez y la Zona H4.



Elaboración propia a partir de cartografía base de la 15ª modificación del PRCC, actualmente vigente.

Figura N° 9. Situación PRCC detallada

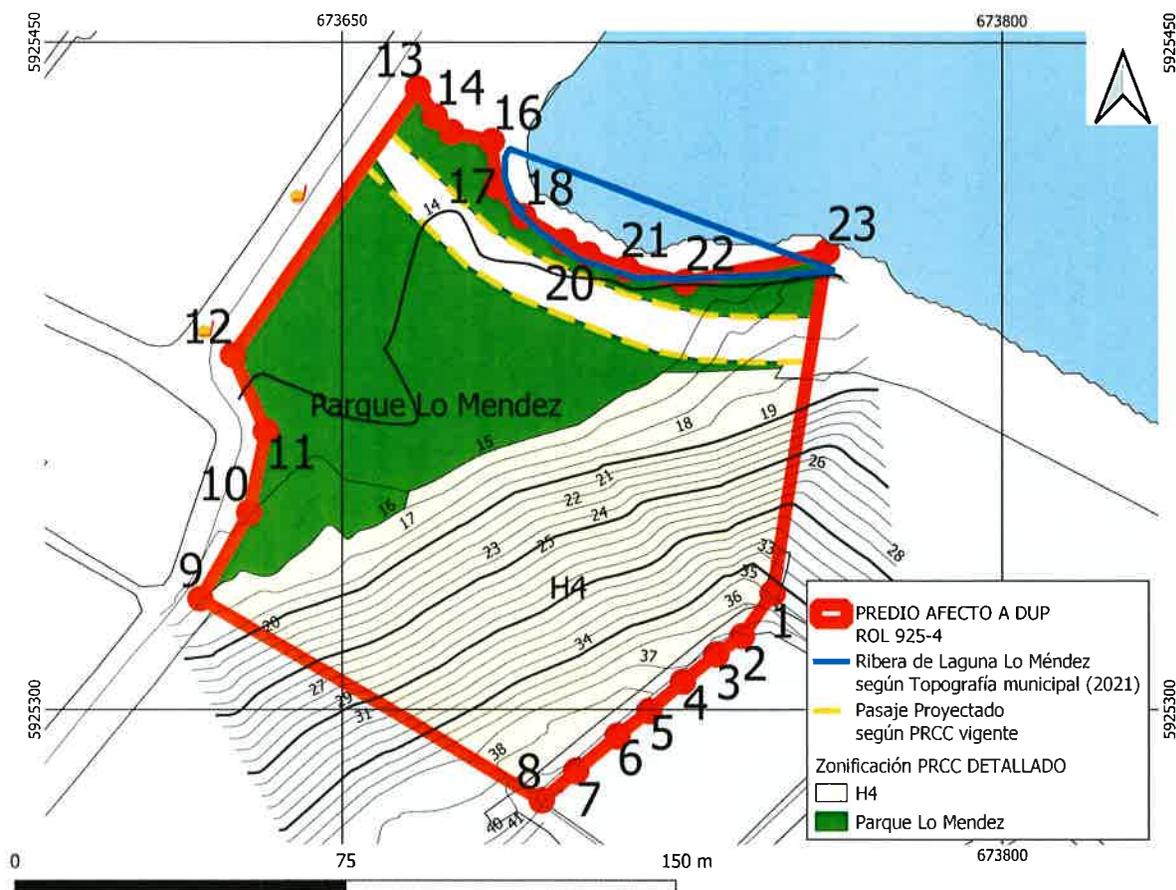


Elaboración propia a partir de cartografía base de la 15ª modificación del PRCC, actualmente vigente.

4.2. Desarrollo metodológico y precisión de la DUP Costanera Lo Méndez.

a) De acuerdo al PRCC vigente la vía proyectada Pasaje Costanera Lo Méndez se ubica al costado sur de la Laguna Lo Méndez. Al sobreponer el plano topográfico elaborado por el municipio como se expone en la Figura N° 10, se observa que el límite de ribera sur de la laguna (según topografía municipal) no coincide con el límite de la ribera señalado en la base cartográfica del municipio. En efecto, la topografía municipal señala que la ribera se encuentra desplazada al suroriente, en dirección al Pasaje proyectado. Si se considera que desde la entrada en vigencia del PRCC el año 2004 y las sucesivas modificaciones que ha tenido el IPT (2005, 2006, 2009, 2012, 2014, 2015, 2016, 2019, 2020 y 2021) la condición original de la DUP no ha sido modificada, es decir, se ha mantenido la condición de distanciamiento entre la ribera y la vía proyectada dejando 10 metros libres de Parque; y, considerando que el presente plano de detalle no constituye una modificación al Plan vigente, en consecuencia se mantiene la condición original de distanciamiento de 10 metros respecto de la ribera de la Laguna.

Figura N° 10. Sobreposición de la ribera sur de la Laguna Lo Méndez, según topografía municipal.

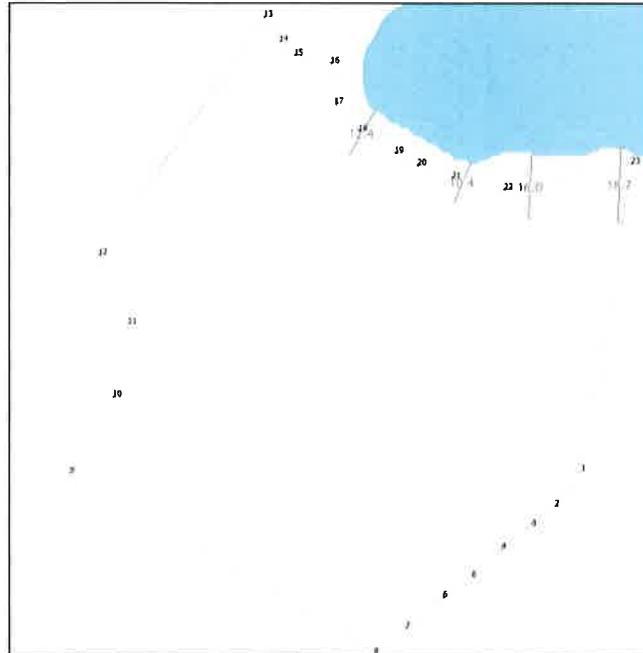


Elaboración propia a partir de cartografía base de la 15ª modificación del PRCC, actualmente vigente.

b) Para graficar la distancia de la vía proyectada con la ribera de la Laguna Lo Méndez se exportó la base cartográfica del PRCC vigente desde el formato

“Shapefile” (shp) a formato de dibujo “DWG”, utilizando la misma proyección cartográfica del archivo “shp” (DATUM WGS 84 / Huso 18 Sur) como se observa a continuación en la Figura N° 11. En dicho proceso, se conservaron los siguientes elementos de la cartografía base: vértices del predio afecto a DUP, cuerpo de agua Laguna Lo Méndez, perímetro del predio afecto, trazado de las vías Independencia y Costanera Lo Méndez.

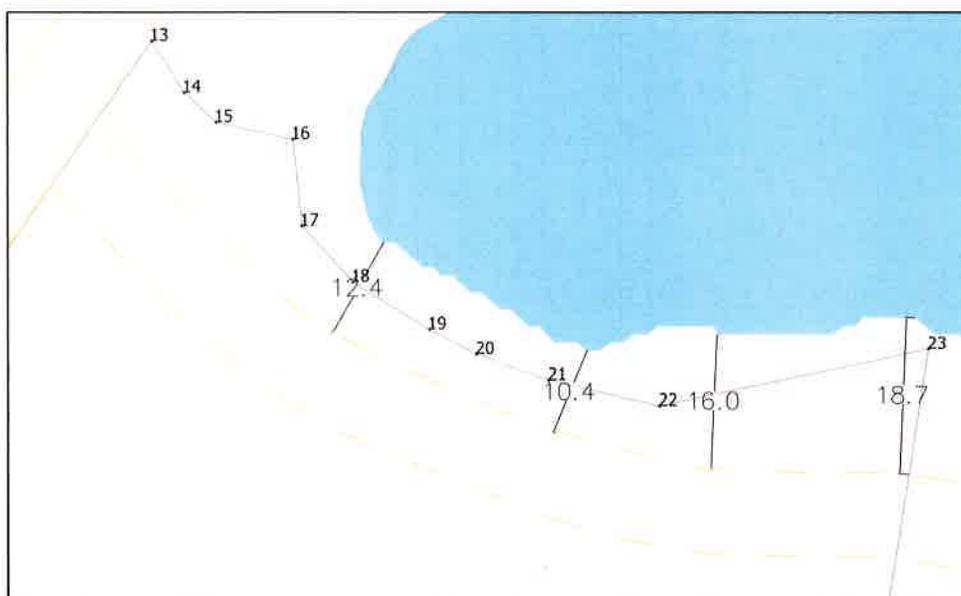
Figura N° 11. Distancia entre ribera sur y vía proyectada, según elementos del PRCC.



Elaboración propia a partir de cartografía base de la 15ª modificación del PRCC, actualmente vigente.

- c) Al medir la distancia entre la ribera sur de la Laguna Lo Méndez y la vía Costanera Lo Méndez, al interior del predio afecto por la DUP, es posible constatar que la distancia entre la vía proyectada y la ribera sur, oscila entre 10.4 a 18.7 metros.

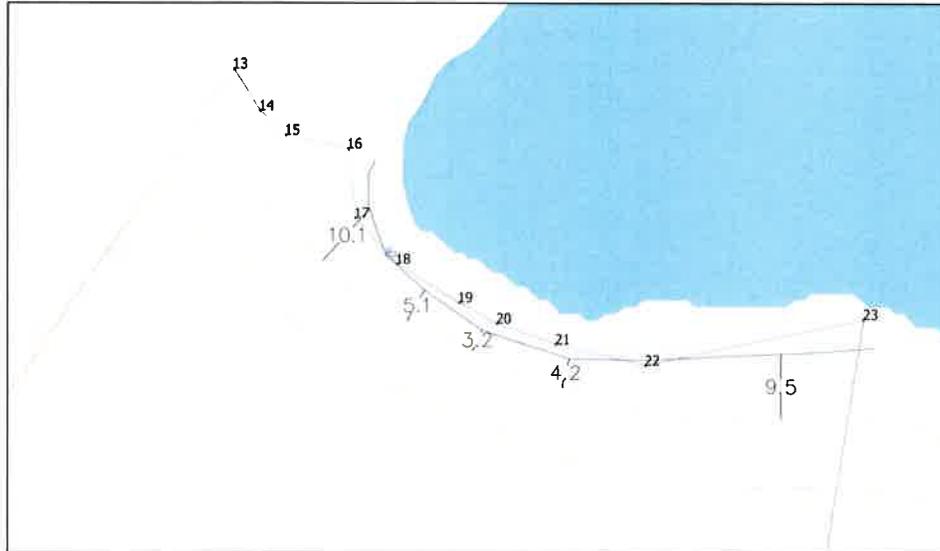
Figura N° 12. Distancia entre ribera sur y vía proyectada, según elementos del PRCC.



Elaboración propia a partir de cartografía base y del plano de vialidad de la 15ª modificación del PRCC, actualmente vigente.

- d) Sin embargo, al sobreponer la línea de ribera sur de acuerdo al levantamiento topográfico del municipio se obtiene que la distancia entre el Pasaje Costanera Lo Méndez (línea amarilla segmentada) y la ribera sur de la Laguna Lo Méndez (línea azul continua) fluctúa entre 10.1 a 3.2 metros de distancia, según se observa a continuación en la Figura N° 13.

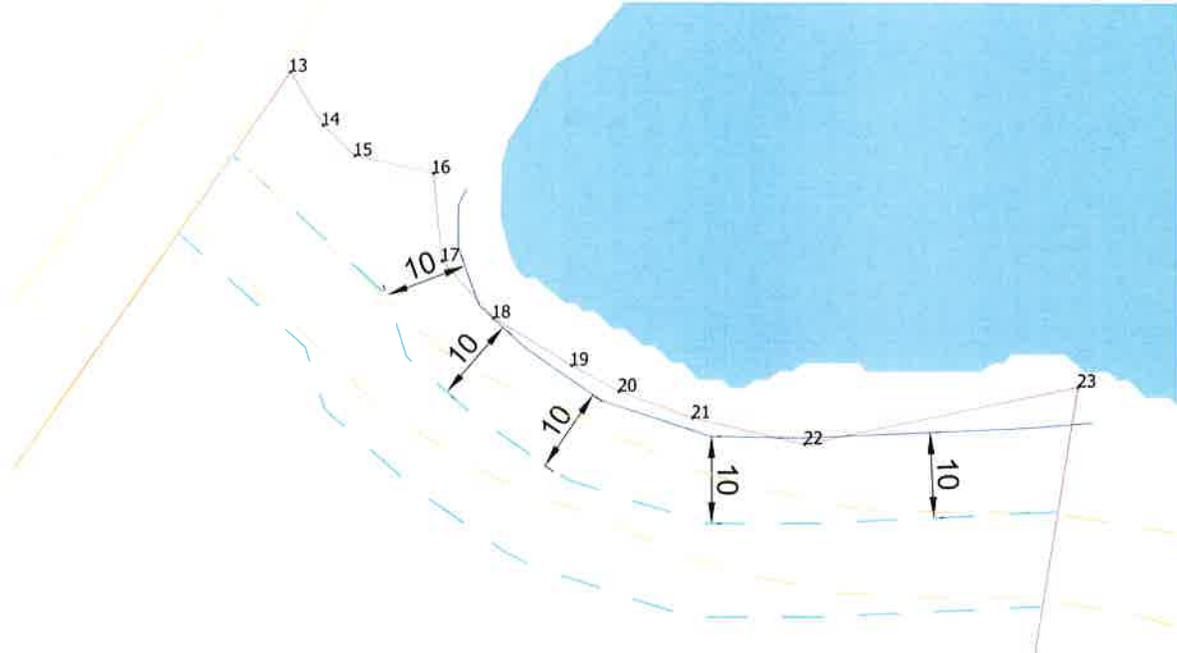
Figura N° 13. Distancia entre ribera sur levantada según topografía y vía proyectada.



Elaboración propia a partir de cartografía base y del plano de vialidad de la 15ª modificación del PRCC, actualmente vigente.

- e) En base al resultado anterior y considerando lo señalado en la letra a) del presente ítem de acuerdo al PRCC vigente el Parque Comunal Laguna Lo Méndez y sus extensiones incluye íntegramente una faja de 10 metros de ancho medidos desde la línea de ribera correspondiente al cuerpo de agua toda vez que dicha distancia se incorpora como parte de la definición del actual destino de Parque Comunal dado que la definición del destino Parque Comunal no modificó la condición original del IPT. Así, en armonía con el destino de Parque Comunal el trazado del Pasaje Costanera Lo Méndez se desplazó la distancia que permita conservar en su punto más desfavorable 10 metros de distancia desde la línea de ribera de la Laguna.

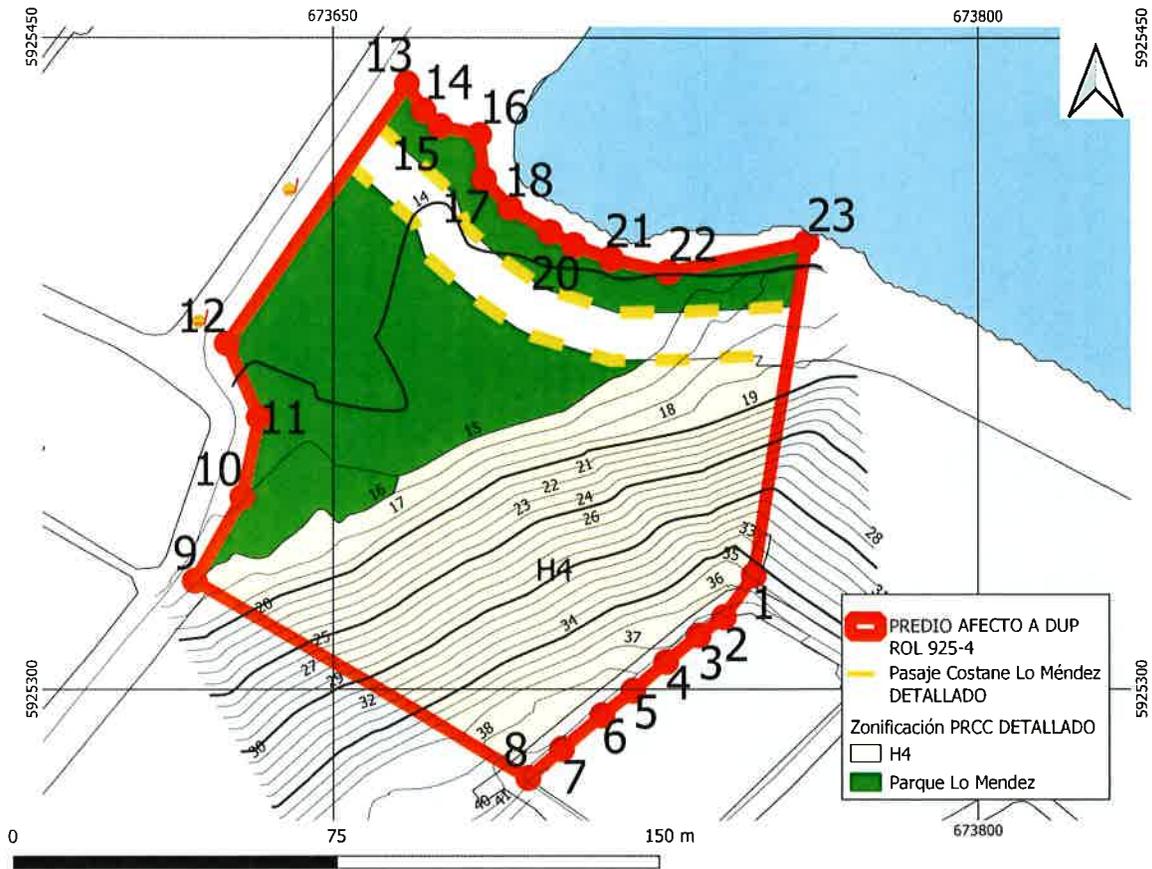
Figura N° 14. Distancia entre ribera sur levantada según topografía y vía proyectada.



Elaboración propia a partir de cartografía base y del plano de vialidad de la 15ª modificación del PRCC, actualmente vigente.

- f) Al exportar el nuevo trazado desde el formato DWG a formato Shapefile (shp) se obtiene el siguiente resultado, el que corresponde a la situación detallada que fija con exactitud al interior del predio rol 925-4 las DUP "Parque Laguna Lo Méndez y sus extensiones" y la vía proyectada "Pasaje Costanera Lo Méndez", según se observa a continuación en la Figura N° 15.

Figura N° 15. PRCC vigente, situación detallada al interior del predio rol 925-4.



Elaboración propia a partir de cartografía base de la 15ª modificación del PRCC, actualmente vigente.

5. Conclusión.

A partir de lo antes expuesto se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en inciso 2 del artículo 59° de la LGUC, respecto de precisar las afectaciones a utilidad pública establecidas por el PRCC para el predio afecto a solicitud de su propietario.


KARIN RÜDIGER CANAÁN
ARQUITECTO
ASESOR URBANISTA
