

RESUMEN EJECUTIVO

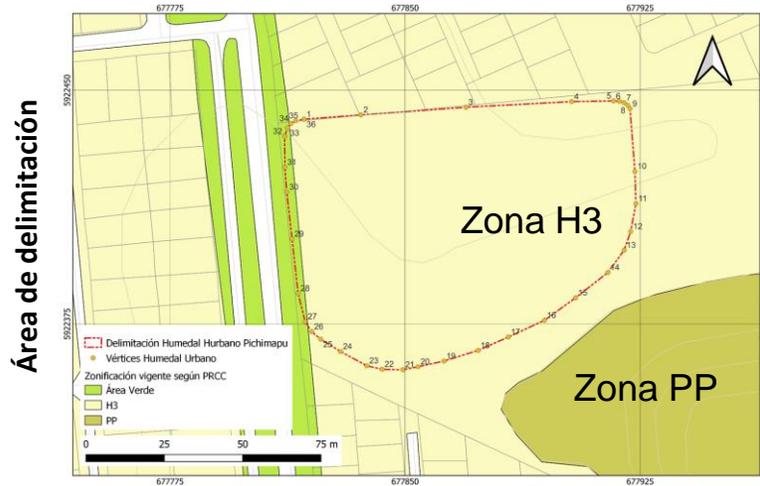
ENMIENDA PLAN REGULADOR DE CONCEPCIÓN:

"RECONOCIMIENTO ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR NATURAL Y ASIGNACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS CORRESPONDIENTES A HUMEDAL URBANO PICHIMAPU"



PROBLEMÁTICA GENERAL

Falta de integración de los Humedales Urbanos (HU) al Plan Regulador (PRC), lo que propicia desarrollos urbanos que se constituyen en amenazas para la conservación de los HU. 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”.



Pichimapu



Pichimapu

Amenazas

- Conflicto entre crecimiento urbano y la conservación del humedal
- Restricción de ejecución de acciones de restauración, conservación (accesibilidad jurídica + accesibilidad física)

Oportunidades

- Expresión en el territorial, de los Criterios de sustentabilidad de los HU, tales como el régimen hidrológico, la continuidad hídrica o la vegetación hidrófila
- potencial de los criterios de sustentabilidad de orientar el uso racional de los Humedales Urbanos, como base de su integración en el IPT

Objetivo de la Enmienda

Reconocer los HU en el IPT, asignando normas urbanísticas compatibles con la protección que se les otorgó.

Objetivos Específicos:

Se entenderá que las normas urbanísticas son compatibles con la protección otorgada a los HU, en la medida en que éstas consideren la mantención de los criterios de conservación de éstos, es decir, que propicien o permitan:

- 1) restaurar: ejecutar obras de reparación
- 2) conservar: desincentivar intervenciones que desmejoren la situación actual
- 3) mitigar: disminuir la intensidad de los impactos de las actividades humanas tendrán en el HU

Criterio de Diseño:

situación del HU en el predio respecto ya que determina el futuro acceso al humedal con el objeto de implementar los CDS

HUMEDAL URBANO PICHIMAPU

PROBLEMÁTICA HUMEDAL URBANO PICHIMAPU



Entorno del HU

zona urbanizable con usos residencial y equipamientos, y normas que permiten una intensidad de uso media

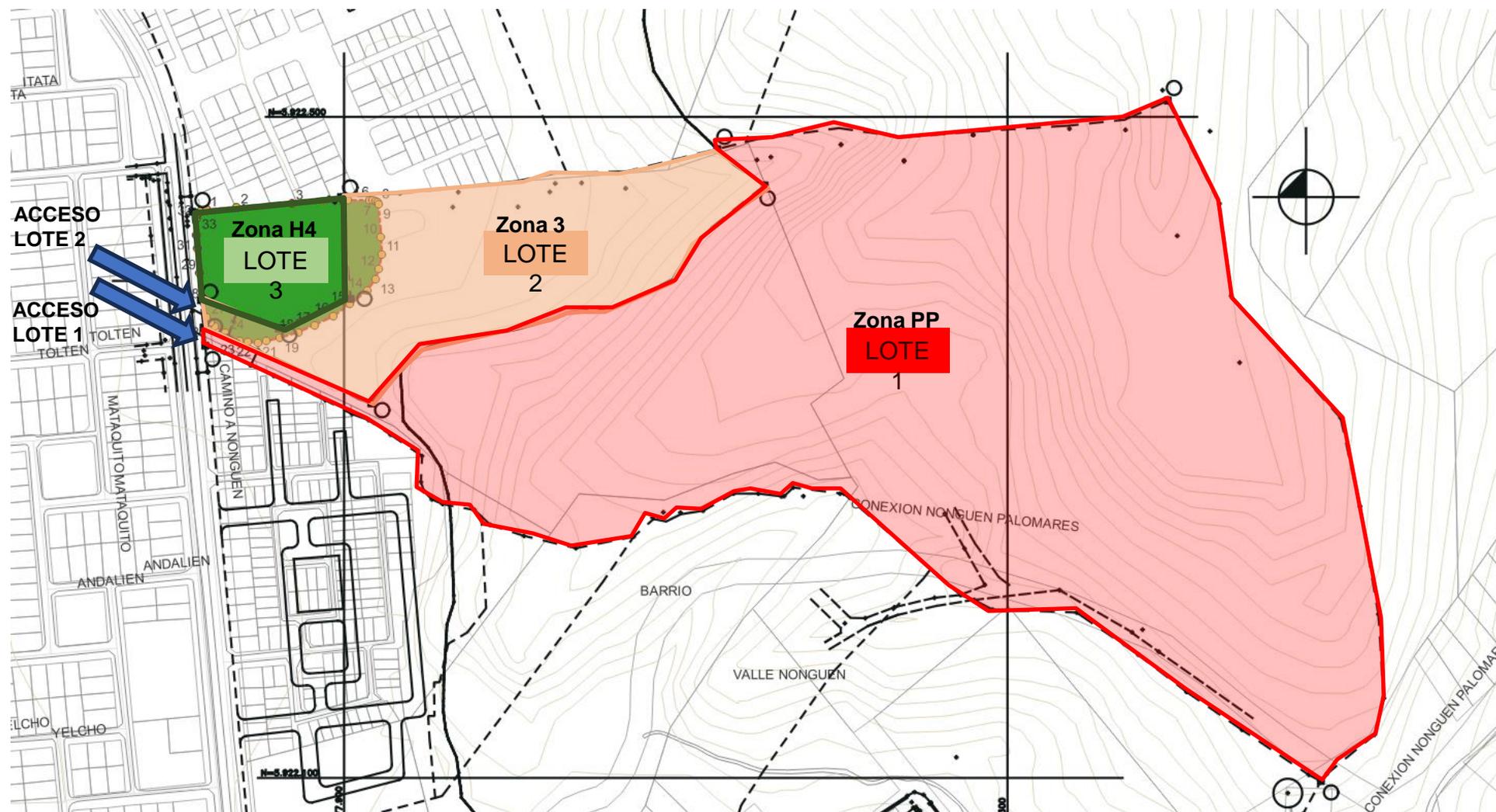
En polígono HU

superficie con uso residencial y normas que permiten una intensidad de uso alta-media

superficie destinada a vialidad, intensidad de uso alto-medio

SOLICITUD DE TERCEROS SEGÚN ART 28 NONÍES LGUC

- carta PA N° 2318 del 26.05.2022 del propietario del predio:
- solicita se considere acceso a los predios resultantes de la subdivisión (DOM SUB19/2021 del 11.08.2021), predios en que se emplaza parcialmente el Humedal Pichimapu.



De acuerdo a la normativa vigente, esta solicitud será incorporada al análisis del área de estudio y será recogida en la propuesta de acuerdo al objetivo principal que es asignar al HU las normas urbanísticas compatibles con la protección oficialmente otorgada

OPORTUNIDADES

HUMEDAL URBANO PICHIMAPU

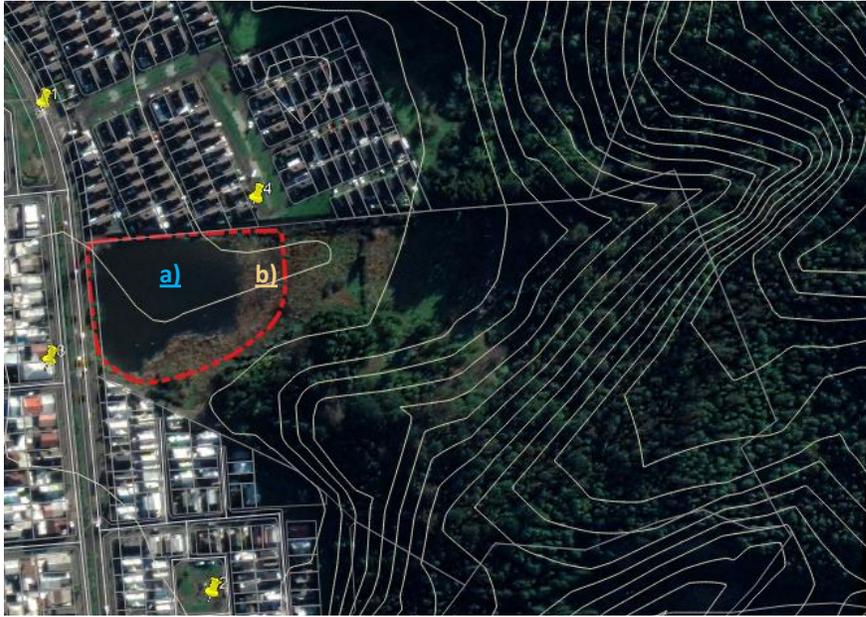


Imagen satelital de julio 2022 Google Earth utilizada en expediente declaratoria HU

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

- 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.



OBJETIVO DE LA ENMIENDA

Reconocer el HU Pichimapu, asignado normas urbanísticas compatibles con la protección que se le otorgó.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Mitigar el impacto de futura vialidad sobre el HU



OBJETIVOS ESPECÍFICOS EN EL TERRITORIO

■ Zona húmeda con acceso desde BNUP

■ Zona ribereña con acceso desde el BMUP

DENTRO POLIGONO HU

Objetivos posibles de cumplir
- restauración
- conservación
- mitigación

Objetivos posibles de cumplir
- conservación
- mitigación

FUERA POLIGONO HU

□ Entorno HU, zonas en qué solo se puede enmendar normas

Objetivos posibles de cumplir
- mitigación

ELEMENTOS DE LA PROPUESTA ENMIENDA HUMEDAL URBANO PICHIMAPU



Polígono HU: Elemento a Restaurar – Conservar

Parque Comunal Humedal Urbano Pichimapu (Parque HU PCH)

Declaratoria de utilidad pública Art. 59° LGUC

Área de aplicación: Zona húmeda con acceso desde BNUP

Acción: Establecer base jurídica para la ejecución, a futuro, de acciones de restauración del régimen hídrico

Protección de Paisaje Humedal Urbano 1 (Zona PPHU 1)

Área de aplicación: zona ribereña, con presencia predominante de vegetación hidrófita

Acción: restricción de actividades y baja intensidad de uso, con el fin de propiciar la recuperación de la vegetación hidrófita

Entorno del HU: Zona de interfaz para Mitigar Impactos

Zona residencial baja intensidad de uso (Zona H3h)

Área de aplicación: Zona entorno al Humedal Urbano. En esta acción se da respuesta al particular en el marco del art 28 noníes LGUC

Acción: graduación de la intensidad del uso, que compatibilice las actividades humanas con la protección del humedal urbano. Se aplica las reducción de parámetros de intensidad de uso:

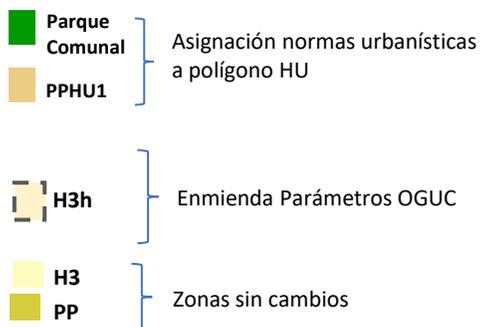
- Meno 20% altura
- Menos 20% densidad
- Menos 30% coeficiente de constructibilidad
- Menos 30% coeficiente de ocupación de suelo

NORMAS ENMIENDA HUMEDAL URBANO PICHIMAPU

Zonificación



Tipo de Acción



Normas Urbanísticas más incidentes

En Polígono HU

Norma Urbanística	PPHU1 propuesta
USO DE SUELO	USO DE SUELO PERMITIDOS O PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	VIVIENDA
EQUIPAMIENTO	CIENTÍFICO: SÓLO ICENTRO NVESTIGACIÓN CULTO CULTURA: SÓLO CENTRO DE EXPOSICIÓN
CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN	
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
USO DE SUELO	USO DE SUELO PERMITIDOS O PROHIBIDOS
ESPACIO PÚBLICO	PARQUE
CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN: ART 2.1.30 OGUC / 59° LGUC	

Entorno del HU

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

CALENDARIO

- 1) Acuerdo de Aplicar Consulta Pública al IPT propuesto
- 2) Publicación Enmienda + Publicidad + Cartas a OOTT y CC
- 3) Primera Audiencia Pública + Consulta al CCOSOC inicio período exposición (30 días)
- 4) Segunda Audiencia Pública
- 5) Cierre Periodo de Exposición y recepción de Observaciones (30 días)
- 6) Elaboración de Informe sobre Observaciones y presentación al Concejo
- 7) Aprobación de la Enmienda por el Concejo Municipal



- Resumen Ejecutivo Imagen Objetivo
 - Planos de la Imagen Objetivo
- <https://concepcion.cl/humedales/>