ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PENCO

PENCO

CIUDAD HISTÓRICA

Plano de detalle de un área inserta entre la Zona de Protección del Paisaje (ZP-3) y la Zona de Extensión Residencial 9 (ZER-9).

PENCO, MARZO DE 2019.

CONTENIDO

1. Introducción. 3

2. Marco legal aplicable. 4

3. Objetivo general del plano de detalle. 5

4. Componentes legales que conforman el Plan Regulador Comunal de Penco (PRCP) del año 2007. 7

5. Fundamentos de planificación de las siguientes zonas del PRCP de 2007: Zona de Protección del Paisaje (ZP-3) y Zona de Extensión Residencial 9 (ZER-9). 8

6. Análisis respecto de la compatibilidad entre documentos que conforman el plan: Memoria Explicativa y Plano PRCP-01. 12

7. Delimitación de las zonas ZP-3 y ZER-9. 17

8. Conclusiones. 18

1. Introducción.

A partir de la solicitud del Arquitecto Javier Etcheverry, según carta ingresada con fecha 20 de febrero de 2019, el municipio de Penco se ha planteado la necesidad de elaborar un proyecto denominado Plano de Detalle, cuyo propósito es fijar con exactitud el límite de un área inserta entre la Zona de Protección del Paisaje (ZP-3) y la Zona de Extensión Residencial 9 (ZER-9), de acuerdo al IPT[1] vigente.

Fijar con exactitud el límite de un área inserta entre dos zonas implica revisar el fundamento de planificación que llevó a establecer los usos de suelo de cada zona. En este sentido la Circular DDU[2] 227 (2009) señala que los usos de suelo de las zonificaciones son las normas urbanísticas más determinantes de los planes reguladores ya que facilitan la separación entre usos incompatibles.

Por su parte, la Circular 398 (2018) establece que la definición de zonas se realiza en base a las características físicas del territorio y éstas se representan en la cartografía mediante una referencia espacial topológica (DDU 398, 2018).

En la presente memoria explicativa se analiza la compatibilidad de los componentes legales que conforman el plan vigente, considerando como fundamento decisivo de planificación la geomorfología del terreno, en específico el porcentaje de pendiente, a fin de evaluar si el fundamento que originó la planificación adoptada en cada zona es concordante con el Plano PRCP-01.

Para lo anterior ha sido necesario recurrir a la memoria explicativa del Plan Regulador Comunal de Penco del año 2007, el que incluye de forma íntegra un estudio denominado “Plan Seccional Colinas de Landa” elaborado el año 2002. A partir de este estudio el plan vigente estableció tanto las Zonas de Protección, entre las que se encuentra la Zona de Protección del Paisaje (ZP-3), así como la Zona de Extensión Residencial 9 (ZER-9).

En consecuencia, se espera que la definición exacta de los límites del área inserta entre dos zonas del plan vigente (ZP-3 y ZER-9) contribuya a la concreción de un proyecto habitacional compuesto por la agrupación de 3 comités de vivienda: Corhabit, Bicentenario y 12 de Septiembre.

[1] IPT: Instrumento de Planificación Territorial.
[2] DDU: División de Desarrollo Urbano

2. Marco legal aplicable.

Los planos de detalle que permiten fijar con exactitud los límites de una zona tienen su base legal en el artículo 1 numeral 1 de la Ley 20.958, que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC)[3], que incorpora el artículo 28 ter, el que señala:

- **Procedimiento de elaboración y aprobación de un plano de detalle**….*Asimismo, a través de planos de detalle subordinados a los planes reguladores comunales, seccionales o intercomunales, podrán fijarse con exactitud…… los límites de las distintas zonas o áreas del plan… Estos planos de detalle serán elaborados y aprobados conforme señala el* <u>*artículo precedente*</u>*, con los siguientes cambios:*

    a) Deberán contener una breve memoria y disposiciones reglamentarias.

    b) Se deberá realizar una o más audiencias públicas en los barrios o sectores afectados para exponer la propuesta de plan de detalle a la comunidad, en la forma establecida en la ordenanza de participación ciudadana de la respectiva municipalidad.

    c) Antes de su aprobación, se expondrán a la comunidad por un plazo de treinta días, vencido el cual los interesados podrán formular observaciones escritas y fundadas hasta por otros treinta días, aplicándoseles lo previsto en el artículo 43.".

- <u>Artículo precedente (28 bis LGUC).</u> *Los planos de detalle serán elaborados por el municipio o por la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, según especifiquen planes de nivel comunal o intercomunal. Cuando los confeccione el municipio deberá solicitar un informe a la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva sobre el proyecto de plano…. Si el informe no se emite dentro de quince días hábiles contados desde su recepción se entenderá que no hay observaciones, salvo que la autoridad correspondiente solicite, dentro de dicho plazo, una prórroga por igual período. Con el mérito de todos estos antecedentes, y un informe que justifique la propuesta y su consistencia con el instrumento especificado, el proyecto será sometido a la aprobación del concejo municipal, si se trata de planes comunales…. Los planos serán promulgados por decreto alcaldicio o resolución del intendente, según sea el caso (Extracto, artículo 28 bis de la LGUC, 2017).*

[3] Ley 20.958, Art. 1 N° 1 Artículo 28 ter, Ley General de Urbanismo y Construcciones, en línea https://www.leychile.cl/Navegar?idNorma=1095541&idParte=9739621&idVersion=2016-10-15

3. Objetivo general del plano de detalle.

El proyecto denominado Plano de Detalle busca fijar con exactitud el límite de un área inserta entre la Zona de Protección del Paisaje (ZP-3) y la Zona de Extensión Residencial 9 (ZER-9) según Plan Regulador Comunal del año 2007, analizando la compatibilidad de los documentos legales que conforman el plan en relación a los fundamentos que originaron la planificación de cada zona.

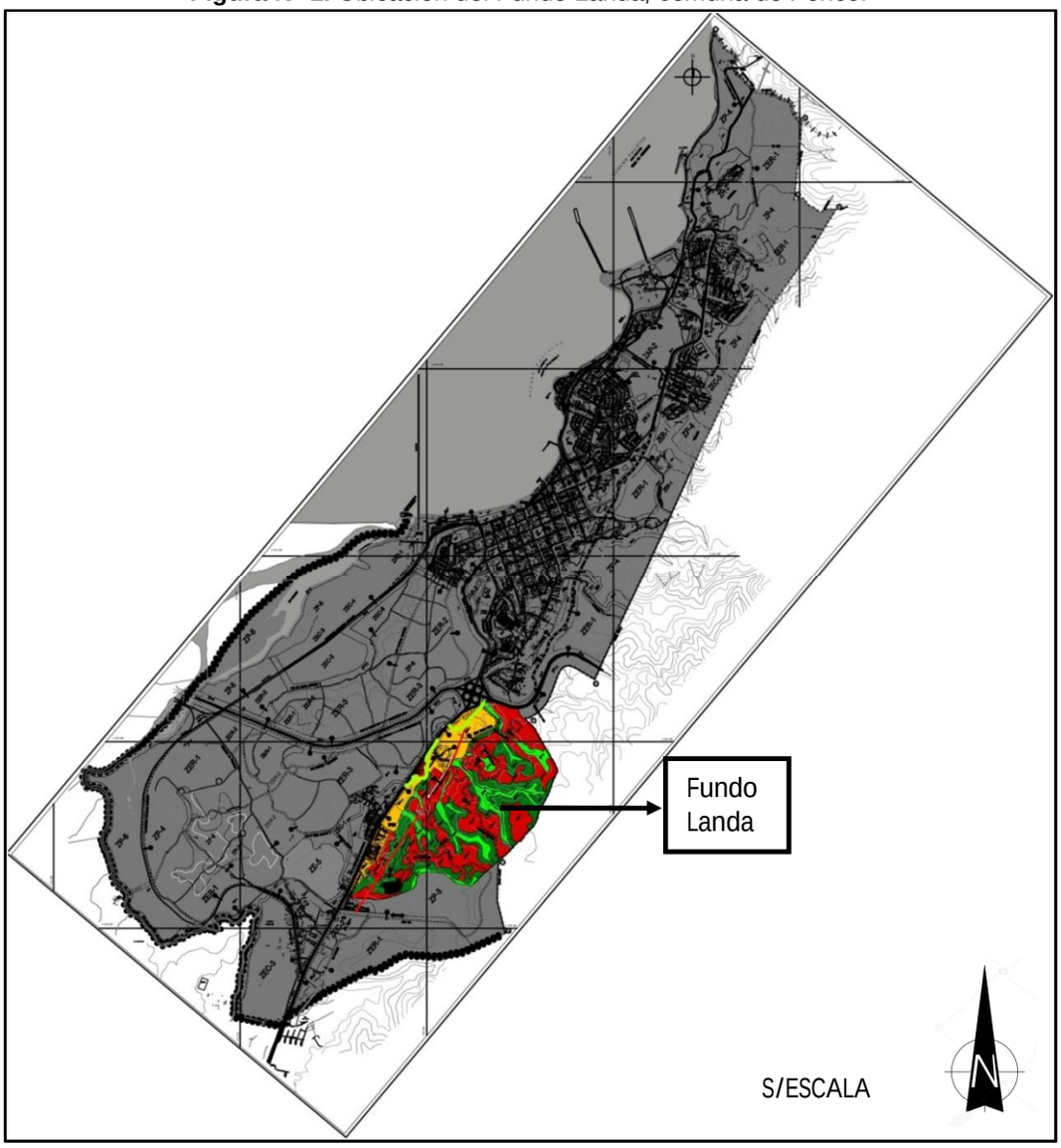
3.1 Objetivos específicos.

- Identificar los fundamentos de planificación de la Zona de Protección del Paisaje (ZP-3) y de la Zona de Extensión Residencial 9 (ZER-9).

- Analizar la compatibilidad entre documentos que conforman el plan.

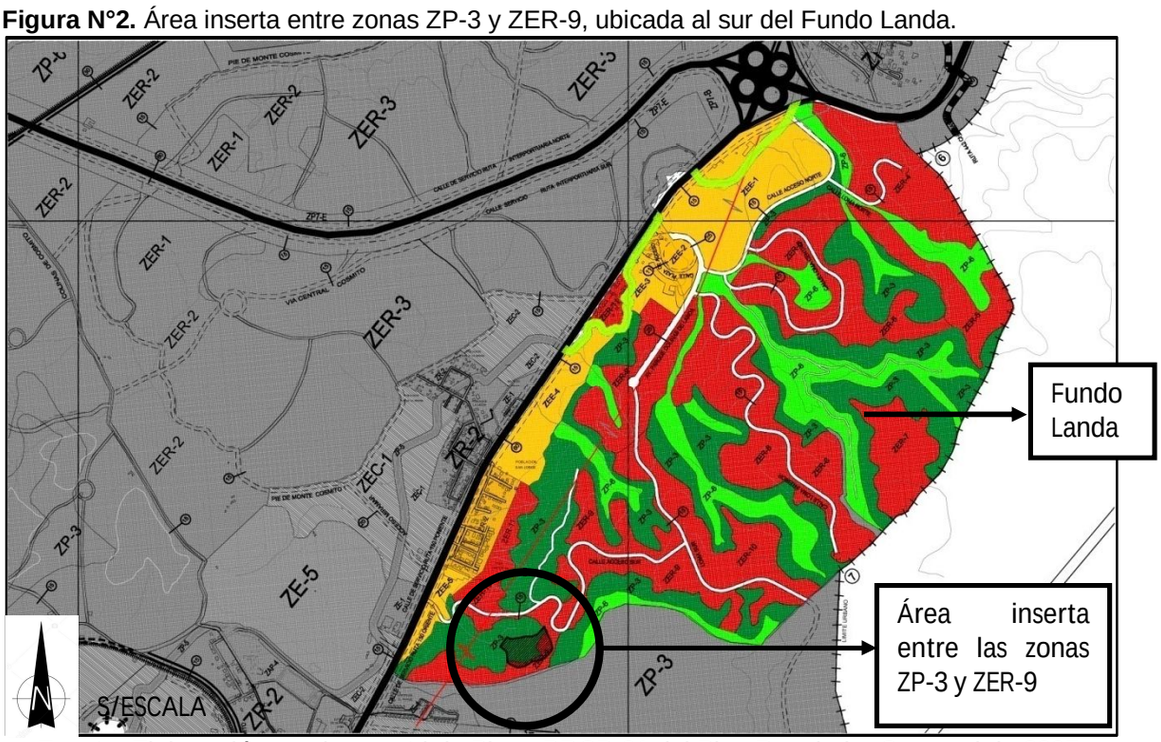
- Fijar con exactitud el límite de un área inserta entre la Zona de Protección del Paisaje (ZP-3) y la Zona de Extensión Residencial 9 (ZER-9).

Figura N° 1. Ubicación del Fundo Landa, comuna de Penco.



Fuente. Elaboración propia a partri de Plano PRCP-01 del Plan Regulador Comunal de 2007.

Figura N°2. Área inserta entre zonas ZP-3 y ZER-9, ubicada al sur del Fundo Landa.



Fuente. Elaboración propia a partri de Plano PRCP-01 del Plan Regulador Comunal de 2007.

4. Componentes legales que conforman el Plan Regulador Comunal de Penco (PRCP) del año 2007.

- Publicación del Plan Regulador Comunal de Penco en el Diario Oficial, fecha 30 de mayo de 2007.
- Promulgación del Plan Regulador Comunal de Penco de fecha 12 abril de 2007, según Decreto Alcaldicio N° 1.200 de fecha 22 de abril de 2007
- Resolución de Calificación Ambiental N° 048 de fecha 16 de febrero de 2006
- Componentes legales que conforman el Plan Regulador Comunal de Penco del año 2007:
  - Memoria Explicativa,
  - Plano PRCP-01,
  - Ordenanza Local,
  - Estudio de Factibilidad Sanitaria.

5. Fundamentos de planificación de las siguientes zonas del PRCP de 2007: Zona de Protección del Paisaje (ZP-3) y Zona de Extensión Residencial 9 (ZER-9).

5.1 Fundamentos de planificación de la Zona de Protección del Paisaje (ZP-3).

Los fundamentos señalados en la memoria explicativa del plan y que originaron la planificación de la zona ZP-3 se presentan a continuación desde la letra "a" hasta la letra "d".

a) Identificación del elemento geográfico a proteger. Las zonas de Protección del Paisaje son descritas por primera vez en el punto 5.6 letra h "Protección del Paisaje" (Memoria Explicativa: Parte II, Diagnóstico; punto N° 5, Fundamento de las proposiciones del Plan; punto N° 5.6, Estudio de Riesgos y Protección Ambiental. Pág. 78). Esta descripción identifica elementos geográficos característicos de la comuna y que "*ameritan ser protegidos",* entre estos elementos se señalan los siguientes: cordones vegetacionales del Fundo Landa.

b) Función de las zonas de protección. Posteriormente en el apartado "III Proposiciones", punto 2 "Descripción del Plan Regulador Comunal", punto 2.3 Zonificación general del área "Áreas de protección", se describen las áreas de protección, entre las que se encuentra la "Zona de Protección del Paisaje". Estas zonas corresponden a zonas distribuidas homogéneamente las que constituyen áreas especiales cuya función radica en favorecer la calidad de vida de la población, preservar valores naturales o evitar el uso de suelo afectado por riesgos (pág. 105).

c) Ocupación propuesta para las zonas de protección. En el punto 2.5 "exigencia de plantaciones y obras de ornato", se señala que la estrategia ambiental del PRCP (2007) se expresa en la formación de una serie de áreas de protección, de carácter ambiental denominadas ZP. Las Zonas de Protección del Paisaje, corresponden a zonas con usos de esparcimiento y turismo en que se norma la protección del paisaje (pág. 107).

d) Plan Seccional Colinas de Landa (2002) y su relación con la zona ZP-3. La zona ZP-3 se define en base a la información y fundamento original del estudio "Plan Seccional Colinas de Landa" (2002), el que se incorporó íntegramente a la memoria explicativa del plan vigente (pág. 135 Memoria Explicativa del PRCP, 2007). Los referentes geográficos utilizados para fundamentar la decisión de planificación son: geomorfología (pendientes), campo visual y orientación espacial. Estos elementos se definen a través de una metodología que identifica patrones de ocupación, evalúa la capacidad de uso y define el grado de habitabilidad del territorio. Se adjunta al presente subtema las siguientes cartas temáticas: paisaje,

geomorfología y matriz de síntesis, las que pertenecen al estudio Plan Seccional Colinas de Landa (2002).

d.1) Metodología. La metodología utilizada buscó evaluar la capacidad de uso del territorio, mediante lo cual se caracterizó el terreno (Landa) a partir de la desagregación de variables espaciales y ambientales.

d.2) Geomorfología. Se dividen en dos unidades geográficas: cordones amesetados para la ocupación y quebradas para el escurrimiento de aguas. La ocupación se recomienda en pendientes menores al 30%, siendo este criterio un criterio de restricción o permisividad en cuanto a la ocupación (Memoria Explicativa. Pág. 139).

d.3) Diagnóstico, letra "e" Carta de paisaje. Las cartas temáticas definen entre otros atributos, la calidad espacial y condiciones específicas del territorio (Memoria Explicativa. Pág. 141, 2007). En relación al paisaje, se identifican "hitos" que configuran el "paisaje propio o entorno", determinado por la calidad visual y la orientación espacial, definida por geometrías y campos visuales. Lo anterior implica dominio visual. Según cartografía "Carta de paisaje", las vistas están orientadas a Concepción y Cerro Caracol (orientación SO) y son definidas como "vistas lejanas", con agrupamiento de suelo caracterizado por una altitud que comienza desde la cota 67.5 hasta las cota 170 msnm (Carta de paisaje, octubre 2000), según caso de estudio.

d.4) Análisis y patrones, letra "e" Cartas de paisaje y geomorfología. Las cartas de paisaje definen patrones de ocupación en función de futuros usos de suelo, intensidades, ejes de ordenamiento, orientación, vínculos paisajísticos, entre otros. Se representan en forma de polígonos con condiciones homogéneas y expresadas en rango lo que permite tanto, diferenciar el territorio como agruparlo en virtud a rangos de calidades (Memoria Explicativa. Págs. 143 – 147, 2007). La carta de geomorfología define 4 categorías: meseta, ladera, quebrada y fondo quebrada, mientras que la carta de paisaje define relaciones de visibilidad hacia algún hito de interés en términos de distancia con algún hito de interés, estableciendo una relación de visibilidad "parcial" o "panorámica".

d.5) Criterio de decisión utilizado para zonificar como Zona de Protección del Paisaje 3 (ZP-3). La ponderación expresada en una matriz de análisis y graficada en la cartografía denominada "Carta Matriz de Síntesis" (Memoria explicativa, Estudio Plan Seccional Colinas de Landa, 2000), establece criterios de habitabilidad respecto de restricciones, los que permitieron al PRCP de 2007 zonificar el área. La matriz de síntesis define como "buena" la unidad geográfica denominada 56 y de forma "regular" la unidad 53 (ambas zonificadas como ZER-9 según IPT vigente). En estas áreas se propuso permitir la ocupación y urbanización; mientras que en las áreas 54 y 55 (zonificadas como ZP-3 según IPT vigente), son caracterizadas como áreas de tipo "mala" y "regular mala" respectivamente, en ambas áreas se permitiría la ocupación de forma excepcional y

parcial, excluyéndose en ambas denominaciones la urbanización como forma de habitar el territorio. El Plan Seccional Colinas de Landa (2002) señala que, las zonas de protección del paisaje están constituidas por fuertes pendientes y no son aptas para la construcción de viviendas.

5.2 Fundamentos de planificación de la Zona de Extensión Residencial 9 (ZER-9).

Los fundamentos de planificación de la zona ZER-9 se presentan a continuación. Además se acompañan adjunto a la presente memoria explicativa las cartas temáticas respectivas (carta de paisaje, geomorfología y matriz de síntesis).

a) Escenario de planificación y su vinculación con la zona ZER-9.

a.1) Crecimiento poblacional. De acuerdo a las tendencias de crecimiento se señala en la memoria explicativa (2007) que la movilidad del sector habitacional podría en "el futuro" concentrar tanto la demanda como la oferta habitacional en el Fundo Landa, lugar donde se localiza entre otras zonas, la zona ZER-9 (Memoria Explicativa: Parte II Diagnóstico, 2.3 Centros Urbanos de la comuna. Pág 34). Para esta área de la comuna se estimó un total de nuevos habitantes que oscila entre 5.000 y 12.146 personas.

a.2) Conflictos por el uso de suelo. La escasez de terrenos planos sumado a la competencia por el uso de suelo constituyen, por sobre otros problemas, conflictos gravitantes (Memoria Explicativa, parte II Diagnostico, punto 2.10 Síntesis de la problemática urbanística. Pág. 41).

a.3) Potencialidades del uso de suelo. Debido al polo de centralidad de la ciudad de Concepción respecto de los centros urbanos, como es el caso de Penco, la conurbación o crecimiento entre ambas ciudades resulta natural. Una de las áreas proyectadas de crecimiento urbano corresponde a áreas conformadas por planicies altas localizadas al oriente de la Ruta 150 (Fundo Landa) (Memoria Explicativa, parte II Diagnóstico, punto 4 principales actividades urbanas de la comuna, punto 4.5 suelo urbano de Penco y su potencialidad. Pág. 55).

b) Propuesta de planificación de la zona ZER-9. Esta zona pertenece a una serie de zonas de extensión urbana localizadas a ambos costados de la Ruta 150 Concepción – Penco, siendo una de las posibilidades la "vivienda en pendiente" de manera de articular de forma armoniosa la visibilidad de hitos geográficos y la función residencial (Área de expansión residencial. Pág. 105).

c) Plan Seccional Colinas de Landa (2002) y su relación con la zona ZER-9. La zona ZER-9 se define en base a la información y fundamento original del estudio "Plan

Seccional Colinas de Landa" (2002), el que se incorporó íntegramente a la memoria explicativa del plan vigente (pág. 135 Memoria Explicativa del PRCP, 2007). Los elementos que constituyen referentes geográficos fijos que permitieron fundamentar la decisión de planificación, están referidos a la potencialidades urbanas, geomorfología y accesibilidad, los que son definidos a través de una metodología que permite identificar patrones, evaluar la capacidad de uso y definir el grado de habitabilidad del territorio.

c.1) Potencialidades urbanas. Ambas temáticas son abordadas en virtud de las externalidades asociadas a la urbanización de sectores que antes del plan vigente (2007) se consideraban rurales, como es el caso del Fundo Landa. Destacan la concreción de proyectos entorno a la Ruta 150 Concepción - Penco, y la descripción de condiciones óptimas y restricciones para desarrollar la conectividad al Fundo Landa. Estas condiciones (óptimas y restricciones) corresponden a condiciones geomorfológicas del territorio.

c.2) Geomorfología. La ocupación esta sugerida para mesetas cuya topografía este caracterizada por pendientes semi planas menores al 30%, aunque se recomienda la ocupación de laderas con pendientes medias, las que fluctúan entre un 30% a 40% de pendiente bajo recomendaciones especiales de la urbanización en pendientes (Memoria Explicativa. Pág. 139).

c.3) Accesibilidad. Determina la capacidad de uso del territorio según condiciones dadas por pendientes que admiten la conectividad y la disponibilidad de conformar circuitos que integran o segregan usos de suelo.

c.4) Criterio de decisión utilizado para zonificar como Zona de Extensión Residencial 9 (ZER-9). La ponderación expresada en una matriz de análisis y graficada en la cartografía denominada "Carta Matriz de Síntesis" (Memoria explicativa, Estudio Plan Seccional Colinas de Landa, 2000), establece criterios de habitabilidad respecto de condiciones optimas y restricciones del territorio, los que permitieron al PRCP de 2007 definir la zonificación del área. La matriz de síntesis define como "buena" la unidad geográfica denominada 56 y de forma "regular" la unidad 53 (ambas zonificadas como ZER-9 según IPT vigente). En estas áreas se propuso permitir la ocupación y urbanización. De acuerdo a la memoria explicativa del Plan Seccional Colinas de Landa (2002) la zona habitacional ZH-7 (correspondiente a la zona ZER-9 según PRCP vigente), presentan pendientes manejables y atractivas vistas, pero su accesibilidad es regular, además según este plan seccional, las zonas de extensión localizadas al sur del Fundo Landa, deberán atender la demanda de viviendas de mayor densidad o condominios (Plan Seccional pág. 76)

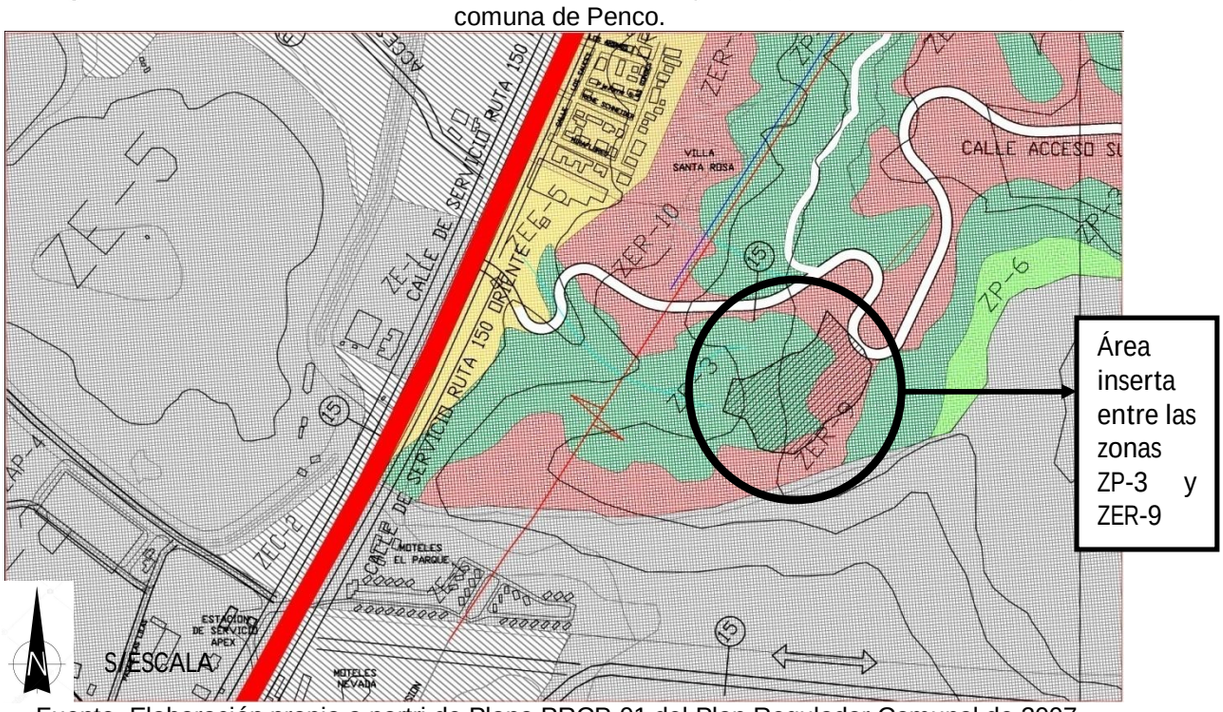
6. Análisis respecto de la compatibilidad entre documentos que conforman el plan: Memoria Explicativa y Plano PRCP-01.

La Zona de Protección del Paisaje (ZP-3) se define de acuerdo a la calidad espacial del territorio en función a la distancia visual del terreno respecto de algún hito geográfico importante, estableciendo una relación de visibilidad “parcial” o “panorámica”, lo que incluye geometrías y campos visuales del territorio. La Zona de Protección del Paisaje se configura a partir de fuertes pendientes las que no son aptas para la construcción de viviendas.

Por su parte, la Zona de Extensión Residencial 9 (ZER-9) es una zona de vocación y aptitud residencial, caracterizada por pendientes semi planas menores al 30% aceptándose la urbanización bajo condiciones especiales en pendientes de hasta un 40%. De acuerdo a lo anterior, la pendiente constituye un referente cartográfico fijo definido según la altimetría del relieve (msnm) o mediante referencia espacial topológica denominada curva de nivel.

A continuación se observa en la figura N° 3 la ubicación del área inserta entre las zonas ZP-3 y ZER-9, cuya delimitación de zonas se analizará según las pendientes del terreno.

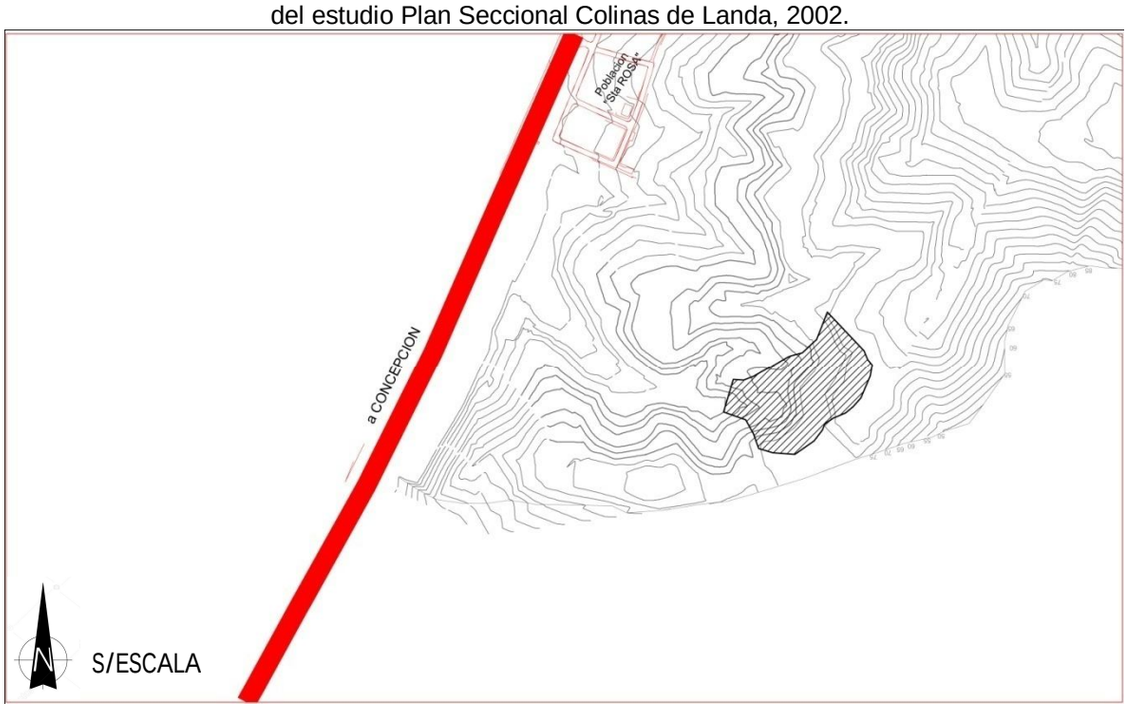
Figura N° 3. Ubicación del área inserta entre zonas ZP-3 y ZER-9, sector sur Fundo Landa, comuna de Penco.



Fuente. Elaboración propia a partri de Plano PRCP-01 del Plan Regulador Comunal de 2007.

La memoria explicativa del Plan Regulador Comunal del año 2007 incluyó de forma íntegra el estudio Plan Seccional Colinas de Landa (2002), el que basó los fundamentos de planificación, entre otros elementos, en el plano topográfico que a continuación se observa en la figura N° 4. Esta figura (4) señala las curvas de nivel cada 5 metros.

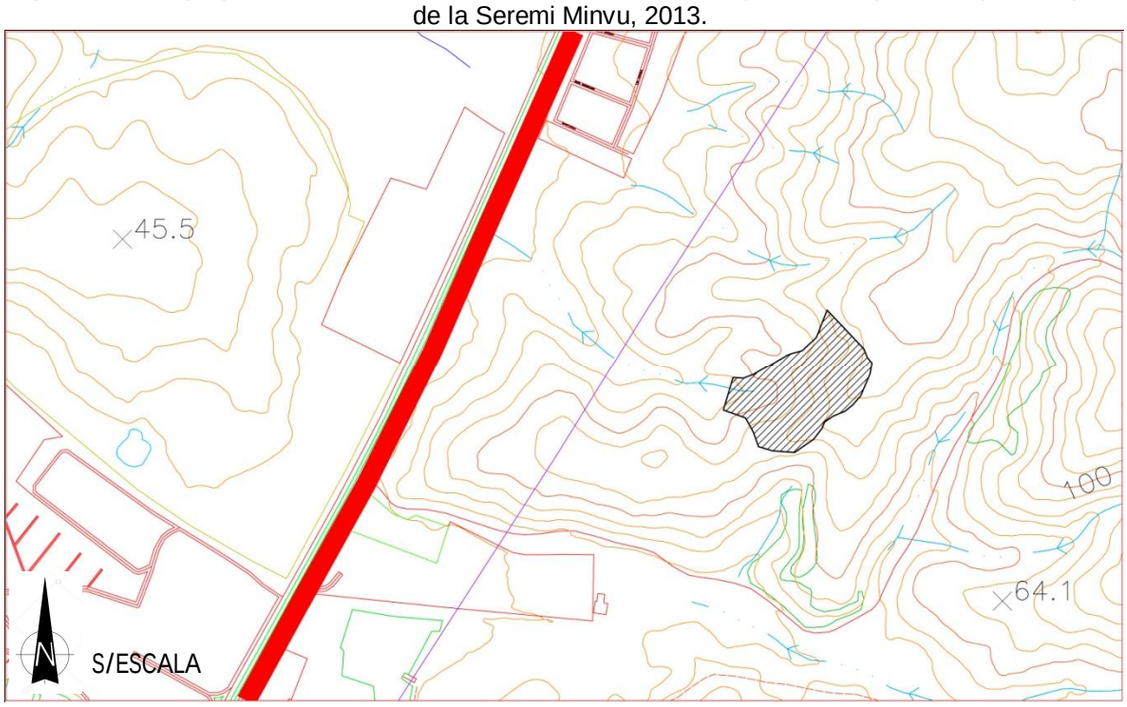
Figura N° 4. Superposición del área inserta entre las zonas ZP-3 y ZER-9 según plano topográfico del estudio Plan Seccional Colinas de Landa, 2002.



Fuente. Extracto del plano topográfico del Plan Seccional Colinas de Landa, el que sirvió de base para la zonificación del Plano PRCP-01 del Plan Regulador Comunal de Penco (2007).

Por su parte el levantamiento de información cartográfica que mandató la Seremi Minvu (2013) denominado “Imágenes y Cartografía Base para el Área Metropolitana de Concepción, Región del Biobío”, establece curvas de nivel cada 10 metros, según se observa a continuación en la figura N° 5.

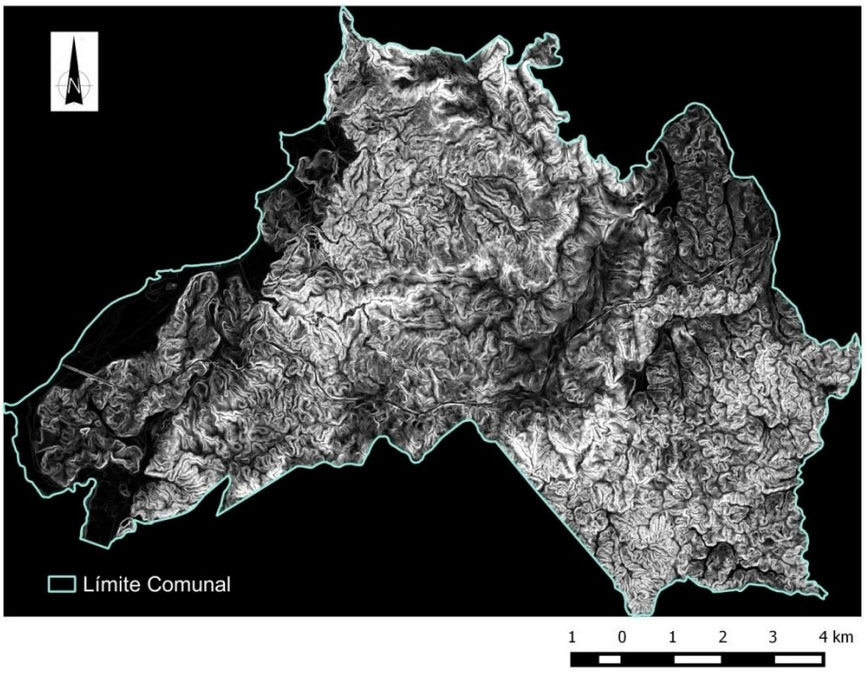
Figura N° 5. Superposición del área inserta entre las zonas ZP-3 y ZER-9 según cartografía digital de la Seremi Minvu, 2013.



Fuente. Extracto de la cartografía digital del Área Metropolitana de Concepción, Seremi Minvu 2013.

A partir del levantamiento cartográfico del Área Metropolitana de Concepción (Seremi Minvu, 2013) se obtiene un modelo digital de elevación (MDE), cuya escala de resolución corresponde a un pixel de 5x5 metros, según se observa a continuación en la figura N° 6.

Figura N° 6. Modelo Digital de Elevación (MDE), comuna de Penco.



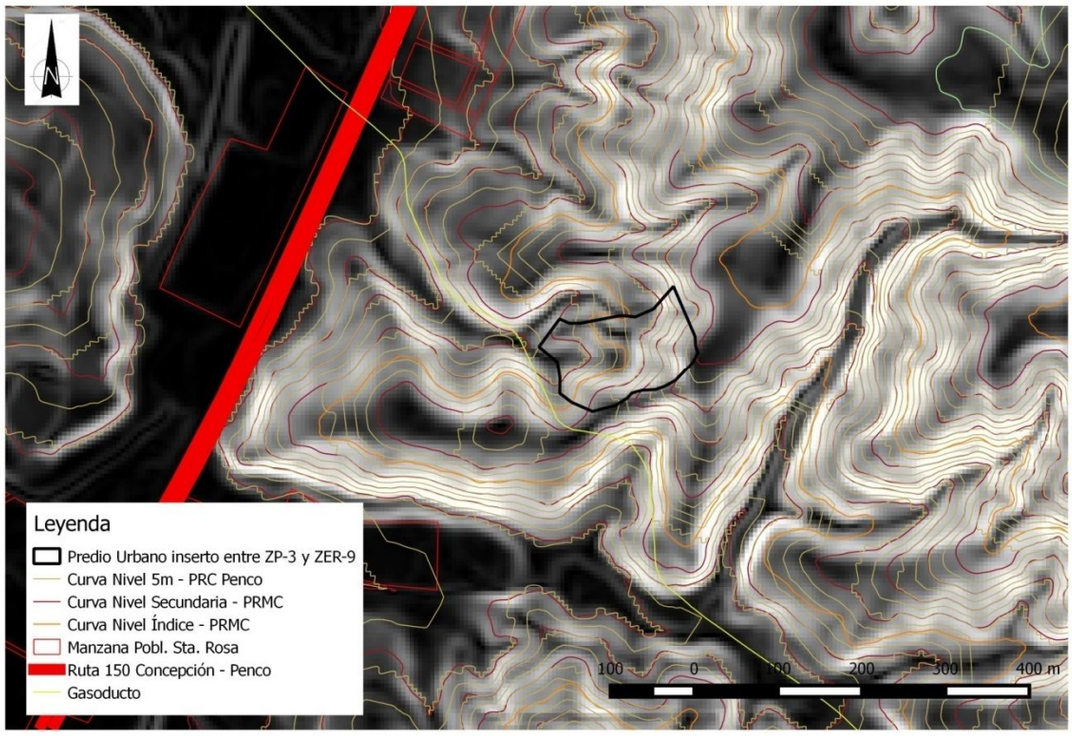
Fuente. Elaboración propia a partir del MDE del Área Metropolitana de Concepción, Seremi Minvu 2013.

Este modelo es procesado digitalmente a través de un sistema de información geográfica (QGIS), el que realiza un análisis de terreno para calcular el ángulo de la pendiente. Este geoproceso establece un valor relativo en grados o porcentaje de pendiente.

A continuación en la figura N° 7 se observa la superposición de las curvas de nivel correspondientes a la cartografía digital del Área Metropolitana de Concepción (2013) respecto del MDE, lo que sumado a la interpolación de estas curvas de nivel, permite obtener el posicionamiento geográfico del polígono a analizar.

A partir del proceso anterior, es posible establecer que el polígono objeto del presente Plano de Detalle se posiciona entre la curva de nivel (interpolada cada 5 metros) cuya altitud corresponde a 35 msnm y la curva de nivel secundaria cuya altitud corresponde a 90 msnm. En cuanto a la gradiente de tonalidad, el tono negro expresa valor relativo de pendiente equivalente a 0%, mientras que el tono blanco corresponde a altos niveles de pendiente.

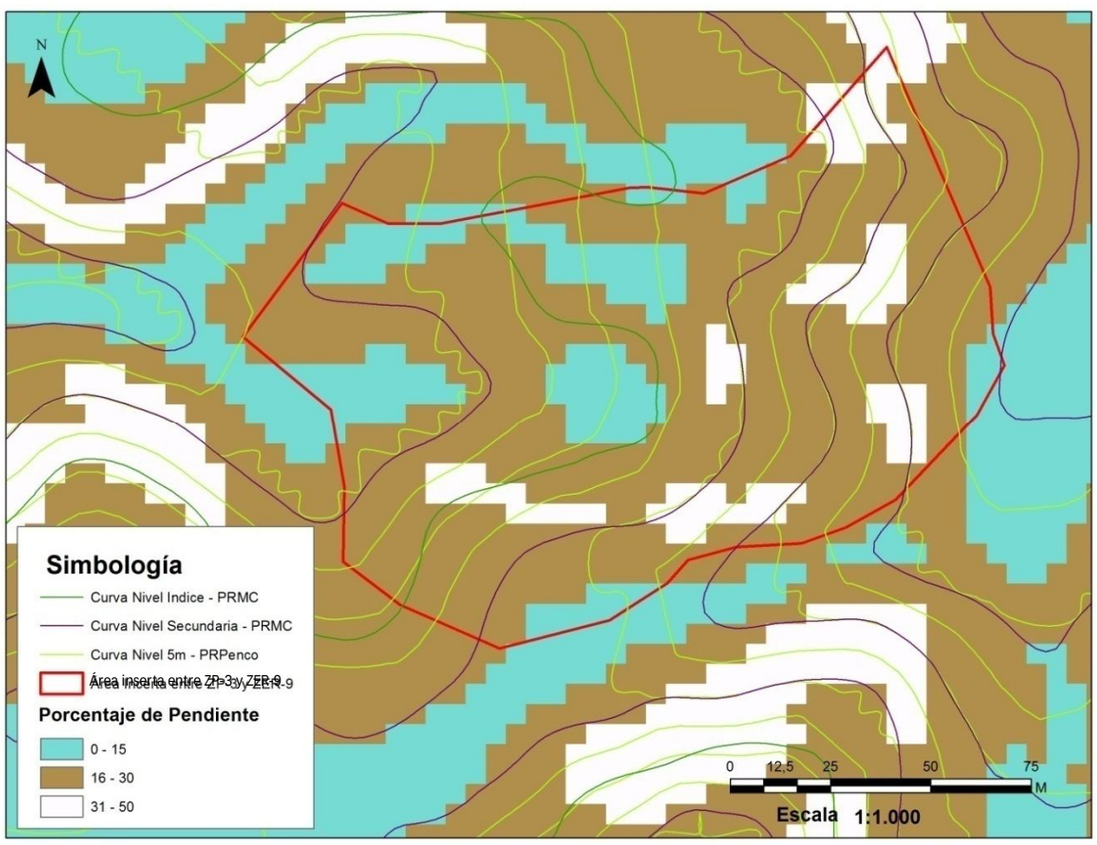
Figura N° 7. Análisis del valor relativo de pendiente, del área estudiada.



Fuente. Elaboración propia a partir del MDE del Área Metropolitana de Concepción, Seremi Minvu 2013.

Con el propósito de distinguir al interior del polígono el valor relativo (%) de pendiente se clasificó el terreno según % de pendiente (Ver figura N° 8).

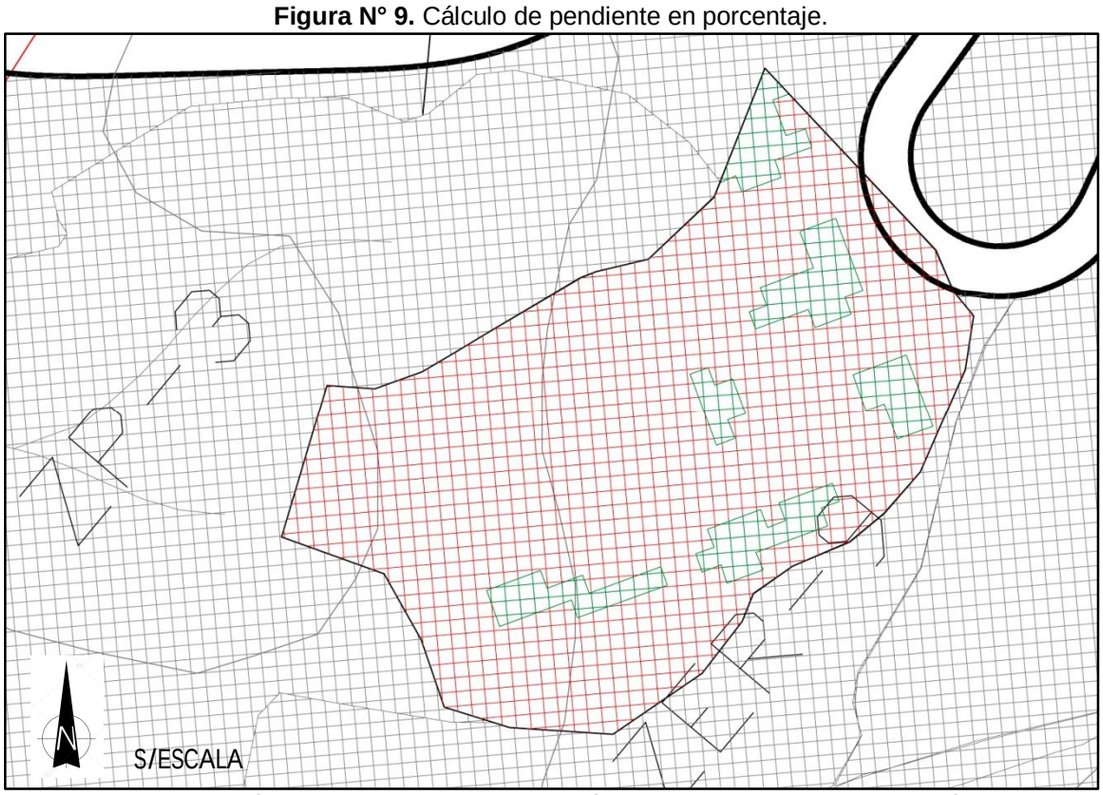
Figura N° 8. Cálculo de pendiente en porcentaje.



Fuente. Elaboración propia a partir de MDE del área Metropolitana de Concepción, 2013.

De acuerdo al geoproceso anterior y considerando los fundamentos de planificación de cada zona se obtiene que las áreas al interior del polígono cuyas pendientes resultan superiores al 30% son representadas en color verde y corresponden a la Zona de Protección del Paisaje (ZP-3); mientras que, la superficie en color rojo representan pendientes inferiores al 30% y corresponden a la Zona de Extensión Residencial 9 (ZER-9), según se observa a continuación en la figura N° 9.

Figura N° 9. Cálculo de pendiente en porcentaje.



Fuente. Elaboración propia a partir de MDE del área Metropolitana de Concepción, 2013.

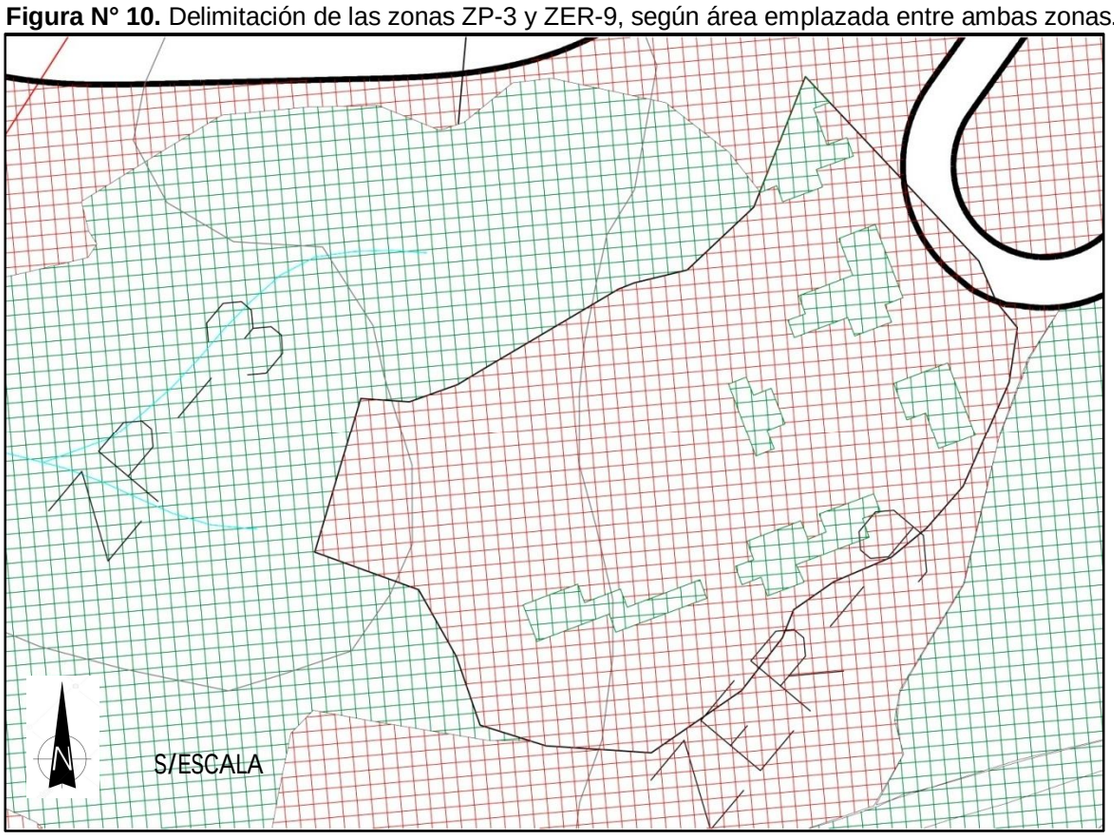
De la figura N° 9 es posible observar además una línea continua negra y un espacio en blanco, tanto en el extremo superior derecho, como en la parte superior de la imagen. Esta línea continua negra y el espacio blanco corresponden a la vía Calle Acceso Sur, la que fue desafectada como Declaratoria de Utilidad Pública en el contexto de la Ley 20.791 según Decreto Alcaldicio N° 2.272 de fecha 17.03.2015, publicado en el Diario Oficial el 09.04.2015. Al terreno desafectado se le fijó normas urbanísticas correspondientes a la zona ZER-9 según consta en Decreto Alcaldicio N° 5.514 de fecha 28.07.2015, publicado en el Diario Oficial el 13.08.2015.

7. Delimitación de las zonas ZP-3 y ZER-9.

Analizada la compatibilidad entre los documentos legales (Memoria Explicativa y Plano PRCP-01) que conforman el Plan Regulador Comunal de Penco del año 2007, ha sido posible fijar con exactitud el límite de un área inserta entre la Zona de Protección del Paisaje (ZP-3) y la Zona de Extensión Residencial 9 (ZER-9).

A continuación en la figura N° 10 se observa la zonificación detallada de las zonas ZP-3 y ZER-9 de acuerdo al geoproceso realizado. Es así como las superficies que superan el 30% de pendiente corresponden a la zona ZP-3, mientras que las superficies inferiores al 30% corresponden a la zona ZER-9.

Figura N° 10. Delimitación de las zonas ZP-3 y ZER-9, según área emplazada entre ambas zonas.



Fuente. Elaboración propia a partir de MDE del área Metropolitana de Concepción, 2013.

8. Conclusiones.

A partir de la presente memoria explicativa ha sido posible fijar con exactitud los límites de zonificación de un área inserta entre la Zona de Protección del Paisaje (ZP-3) y la Zona de Extensión Residencial 9 (ZER-9).

Lo anterior fue posible de realizar mediante un análisis de compatibilidad entre la memoria explicativa y el Plano PRCP-01. Ambos documentos conforman, entre otros documentos, los componentes legales del Plan Regulador Comunal de 2007, aún vigente.

De esta memoria ha sido posible concluir que la protección del paisaje está definida fundamentalmente por las características del relieve (% de pendiente). En este sentido el relieve ha constituido un elemento decisivo para definir con exactitud los límites entre ambas zonas (ZP-3 y ZER-9).

Resulta relevante señalar que el presente ejercicio de fijar con exactitud los límites entre zonas del PRC vigente es extensible a otras áreas del instrumento, inclusive a las adyacentes al área estudiada, puesto que el fundamento de planificación no es concordante con la zonificación vigente.

Esto hace urgente la revisión y corrección de éste ámbito. Además, resulta imprescindible contar con una cartografía digital actualizada y detallada según requerimientos necesarios para esta escala de trabajo.

DANILO VARGAS ESPEJO
ASESOR URBANISTA