

INFORME
FUNDAMENTOS PLANO DE INTERPRETACIÓN
PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE CONCEPCIÓN
LOTE 12 PREDIO LA ESPERANZA – VALLE DE NONGUÉN

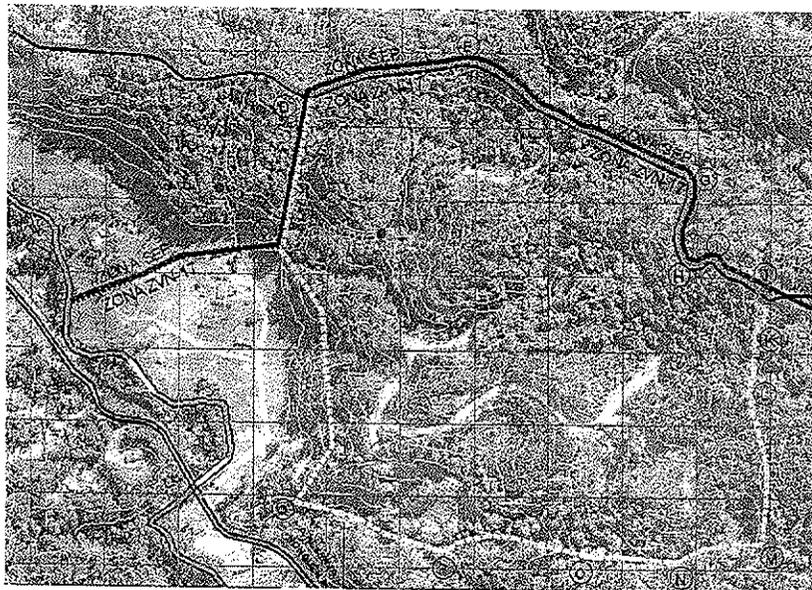
1.- PRESENTACIÓN

Mediante solicitud de interpretación del límite de zonas que afecta al Lote 12 Predio La Esperanza, ingresada a través de carta del 09.05.2018 y firmada por María Carolina Seguel Rojas y Cristian Enrique Seguel Rojas, Representantes Legales Bosques de Nonguén SpA, propietario, además de María Pamela Mac Guire Acevedo, Arquitecto IDC Ltda., apelan a esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo ejercer la facultad de interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial, delegada a través del artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (L.G.U.C.).

El Lote 12 Predio La Esperanza se emplaza en la comuna de Concepción fuera del área urbana, específicamente en el área rural normada por el Plan Regulador Metropolitano de Concepción (PRMC) vigente desde el año 2003, ubicado en las zonas ZEP (Zona de Extensión en Pendiente) y la zona ZVN-17 (Zona de Valor Natural). Lo anterior fue corroborado por la Dirección de Obras Municipales de Concepción mediante los Certificados de Informaciones Previas JS-N°2198 y JS-N°2199 del 30.11.2016.

Concordante con lo señalado por la D.O.M. de Concepción, la documentación planimétrica presentada sitúa al predio en las dos zonas señaladas, con una superficie mayoritariamente correspondiente a la zona ZVN-17, equivalente aproximadamente a dos tercios del total de la superficie del predio, correspondiendo el otro tercio a la zona ZEP. La presentación efectuada por el interesado plantea que es necesaria una interpretación de la línea divisora de zonas, debido a que luego de realizado un análisis de la propiedad desde el punto de vista de su geometría, geografía, hidrografía, vialidad existente y relieve, el trazado de dicha línea divisora no coincidiría con ningún elemento geográfico que justifique su definición sobre el predio.

En ese sentido la presentación efectuada por el interesado propone la tesis que la división de zonas coincidiría con el deslinde norte del predio siguiendo de Este a Oeste por la línea divisora de aguas entre los puntos J y D del polígono del predio según la siguiente imagen.



2.- DESARROLLO

De acuerdo con la facultad delegada a las Seremis de Vivienda y Urbanismo por el artículo 4° de la L.G.U.C. se establece que, *“a través de las Secretarías Regionales Ministeriales, deberá supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial”*.

“Las interpretaciones de los instrumentos de planificación territorial que las Secretarías Regionales Ministeriales emitan en el ejercicio de las facultades señaladas en este artículo, sólo regirán a partir de su notificación o publicación, según corresponda, y deberán evacuarse dentro de los plazos que señale la Ordenanza General”.

En tal sentido, las interpretaciones señaladas en la L.G.U.C. se refieren a aclaraciones de las normas urbanísticas establecidas por el respectivo IPT, de acuerdo con su ámbito de acción y puede implicar, por ejemplo, precisiones sobre disposiciones referidas a adecuadas condiciones de edificación, espacios urbanos y de comodidad en la relación funcional entre las zonas habitacionales, de trabajo, equipamiento y esparcimiento. De esta forma su objetivo es precisar las disposiciones del instrumento sobre las cuales surjan dudas respecto de su correcta aplicación, aclarando aquellos aspectos de difícil lectura por ser confusos.

Al respecto y de acuerdo con los antecedentes aportados por los interesados en la presentación, se informaron las condiciones aplicables al predio de la consulta, según las normas urbanísticas derivadas del Instrumento de Planificación Territorial respectivo informado por los Certificados de Informaciones Previas adjuntos.

De este modo, fue posible determinar que el predio se encuentra emplazado entre la zona de Extensión Urbana y el Área Rural normada del PRMC del sector Nonguén, comuna de Concepción, lo que es posible ratificar mediante el análisis gráfico efectuado por los interesados, corroborando la información oficial de los CIP adjuntos. Sin embargo, el recurrente aduce que no es posible determinar en base a que elementos topográficos fue trazado el límite de zonas, entendidos éstos como cursos de agua, líneas de quebradas, divisorias de agua o cumbres utilizadas como puntos referenciales para su desarrollo, sugiriendo que dicho límite de zonas coincidiría con el deslinde norte de su predio.

Situación Base

El PRMC vigente desde el año 2003, utilizó como base cartográfica para su construcción la digitalización de las cartas IGM, elaboradas en DATUM PSAD56 y a una escala 1:50.000 disponible para la época de su elaboración. El evidente desarrollo de los sistemas de representación cartográfica y el equipamiento disponible en la actualidad, ofrecen la posibilidad de realizar levantamientos con mucha más precisión y a escalas más detalladas. A lo anterior se suma el sistema cartográfico bajo el cual fue construido, el que posee diferencias referenciales con el sistema adoptado y normalizado para su uso en la actualidad en el País (DATUM WSG84) generando un desajuste mayor, diferencia que se acentúa aún más de acuerdo con la escala de representación gráfica.

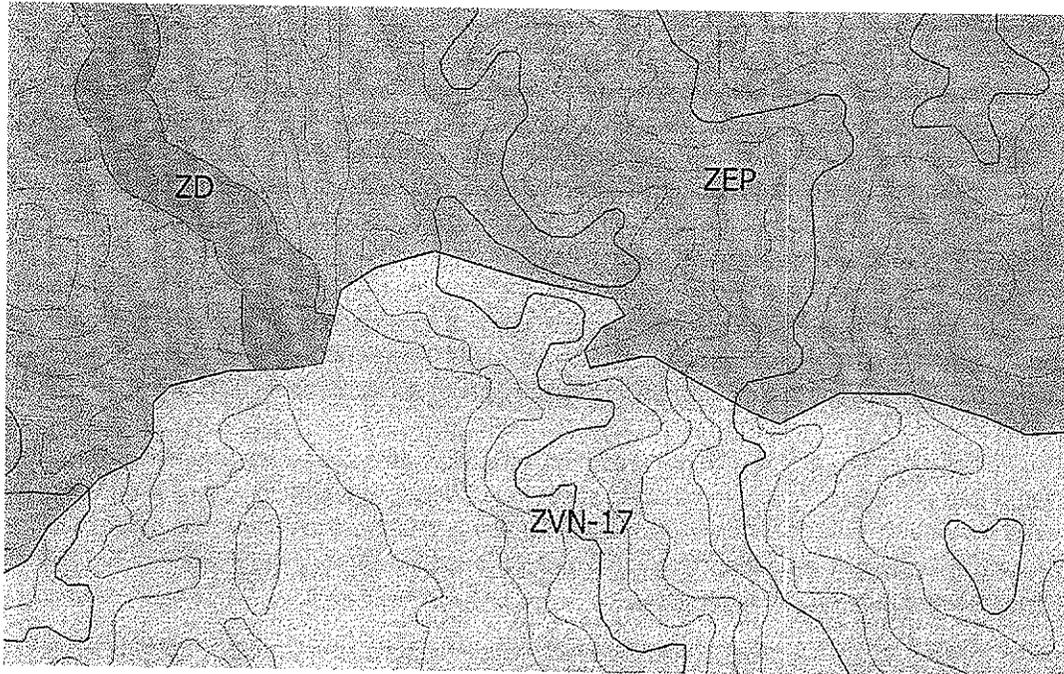


FIG. N°1

Bajo estos preceptos resulta atendible la revisión de aquellos elementos del territorio que sirvieron para definir el límite entre las zonas, ajustándose al espíritu o lógica utilizada en su momento por el planificador. Es necesario analizar los conceptos que fueron utilizados para determinar el trazado, y cuya interpretación no podría dar como resultado algo muy disímil al original, acción que debe basarse en lo posible en aquellos elementos reconocibles que le otorguen coherencia y similitud a la intención original.

Criterios de Interpretación

Como primer concepto general se puede señalar la decisión de planificación empleada en aquel entonces, la que, si bien es cierto y a simple vista divide dos zonas de un área homogénea, de similares características morfológicas, la mencionada línea además establece la decisión de separar el territorio entre la zona urbana y el área rural planificada del metropolitano. Por una parte, el área de extensión urbana denominada zona ZEP (Zona de Extensión en Pendiente) y contigua a ésta el área rural normada de importancia ambiental definida como Zona de Valor Natural (ZVN-17).

Un segundo concepto para la determinación del límite de zonas busca establecer aquellos elementos de la topografía utilizados como referencia para construir el trazado, los que es posible de descifrar a partir del análisis de características geomorfológicas que contiene el territorio, graficadas en la base cartográfica utilizada, tales como cumbres, líneas divisoras de aguas, quebradas, curvas de nivel entre otros.

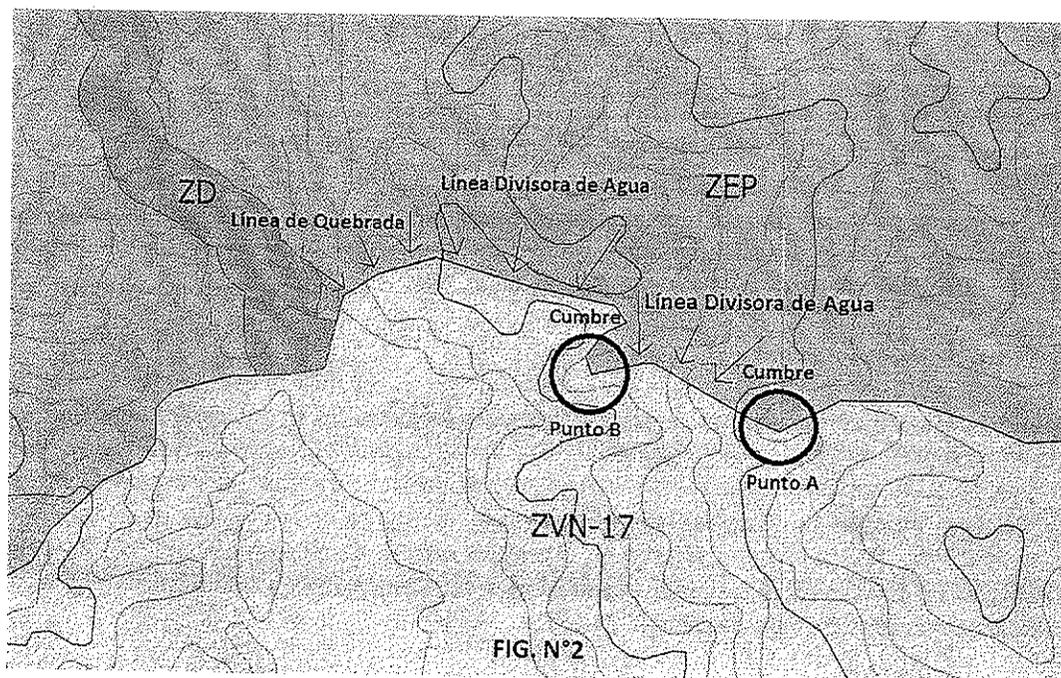
Un tercer concepto presente en la interpretación es el natural desajuste referido a la diferencia de escalas de representación gráfica, lo que redundará en el nivel de definición o detalle establecido por cada levantamiento. Para el caso del PRMC vigente, se utilizó una base cartográfica a escala 1:50.000, con curvas de nivel a 25 m. en comparación al nivel de definición expresado en la cartografía base confeccionada para la modificación del mismo instrumento, dibujada a escala 1:10.000 y con curvas de nivel a 10 m.

Interpretación

La cartografía base generada para la modificación del PRMC, se confeccionó mediante un estudio contratado a través de una Licitación Pública, denominada "Imágenes y Cartografía Base para el Área Metropolitana de Concepción, Región del Biobío" el 24.10.2012. Abarcó el área metropolitana de Concepción y fue actualizada al año 2012, con escala de precisión de 1:10.000 incluyendo como producto una ortofoto digital georeferenciada para permitir el análisis geoespacial urbano y rural del territorio.

Aun cuando el PRMC vigente se definió sobre la base digitalizada de las cartas IGM, elaboradas en DATUM PSAD56 y a una escala 1:50.000, es posible determinar que el trazado se planteó según elementos geográficos tales como cumbres, líneas divisoras de aguas y otros.

Para el caso del emplazamiento del predio en consulta y de acuerdo con el análisis efectuado, es posible distinguir los elementos del relieve o accidentes geográficos que fueron utilizados en el trazado de la línea divisora entre la zona ZEP y la ZVN-17. Entre ellos se puede reconocer la unión de puntos prominentes de la topografía, como cumbres (puntos A y B), la línea divisora de agua y línea de quebrada.



- Punto A y B (punto de cumbre)
- Línea divisora de aguas entre punto A y B
- Trazado por la línea divisora de agua entre punto B y línea de quebrada
- Trazado por la línea de quebrada

Sin embargo, y debido a la solicitud presentada, se procedió a comparar las bases cartográficas disponibles con el fin de encontrar las similitudes e interpretar el límite de zonas ajustándolo a la base confeccionada con mayor detalle.

Para realizar dicha interpretación, se procede a extrapolar los elementos reconocidos en la base cartográfica del PRMC vigente, identificados en la Fig. 2, buscando su homologación en el levantamiento cartográfico a escala 1:10.000, sobre el cual se basó la modificación del PRMC en curso. En este ejercicio se logra homologar las cumbres de los puntos A y B, las líneas divisoras de aguas, además de la línea de quebrada en el extremo Poniente.

Con el fin de unir el trazado entre el punto B y la línea divisora de agua superior, el que según la figura 2 se dibuja entre dos curvas de nivel, se utilizó como nexo la curva de nivel 100 m.s.n.m. La mencionada curva que ofrece el levantamiento del PRMC en proceso de modificación, utiliza como nexo con la línea divisora de aguas el portezuelo, otro elemento geográfico definido como la parte más baja de la cresta entre dos cumbres. El trazado finalmente se completa uniendo la línea divisora de aguas con la proyección de la línea de quebrada.

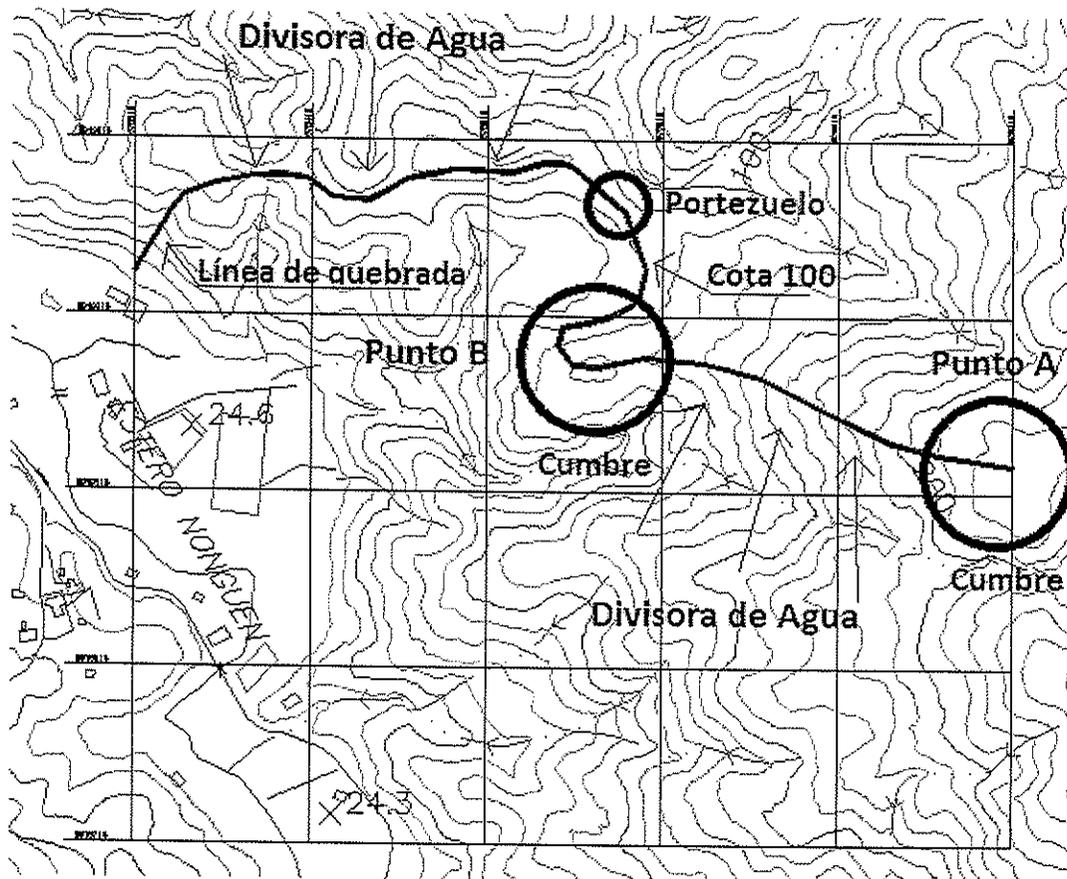
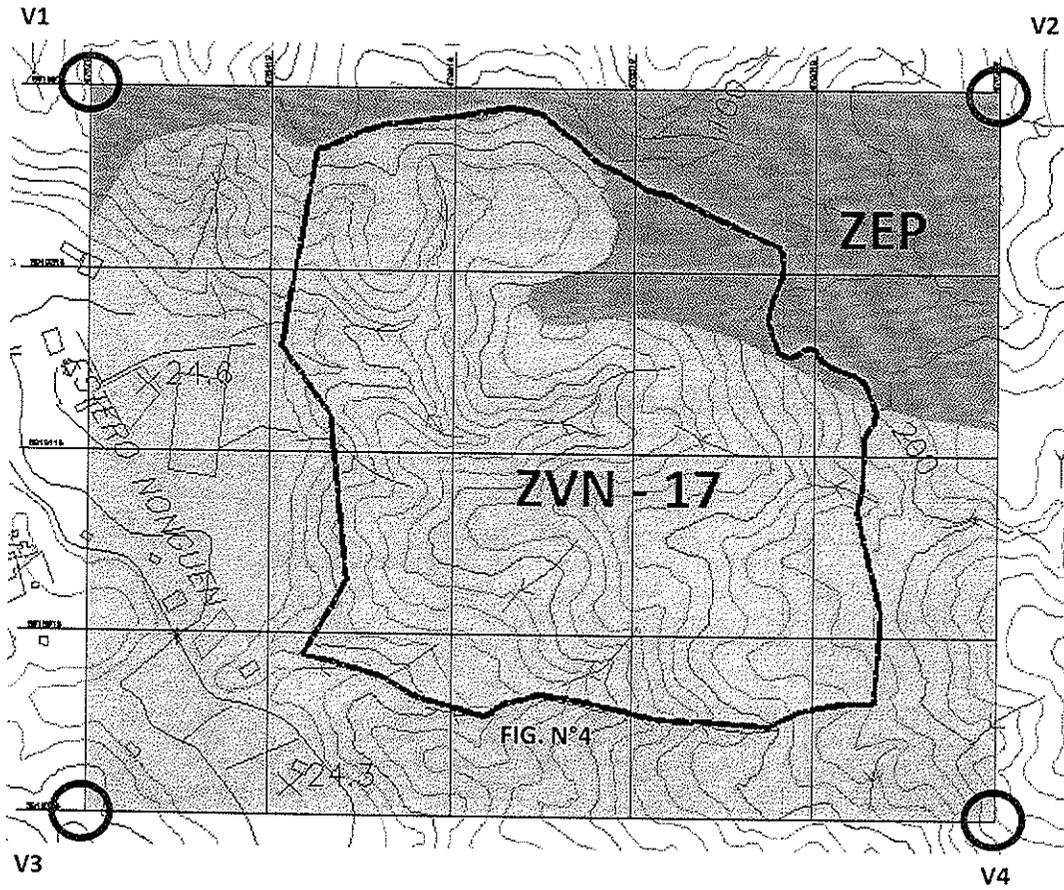


FIG. N°3

PLANO DE INTERPRETACIÓN



V1	:	5919516	V2	:	5919516
		678219			679219
V3	:	5918716	V4	:	5918716
		678219			679219

 OGC
Junio de 2018