



Concepción, julio de 2022.

INFORME PLANO DE DETALLE:

PREDIO AFECTO A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA (DUP) POR VIALIDAD PROYECTADA “HUMEDAL PAICAVÍ – TUCAPEL BAJO”

Introducción.

El presente informe expone los fundamentos utilizados para la elaboración del Plano de Detalle (PD) de un predio afecto a Declaratoria de Utilidad Pública (DUP), ubicado en calle Arteaga Alemparte N° 3246, comuna de Concepción. El PD tiene como propósito definir con exactitud el trazado de las vías establecidas como Declaratorias de Utilidad Pública según el Plan Regulador Comunal de Concepción (PRCC) vigente. El PD se ha 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 PD fue presentada por el propietario del predio mediante carta ingresada a la Oficina de Partes del municipio con fecha 30.10.2021 Providencia N° 3892 de 2021 IDDOC N° 1484063. En esta carta se solicitó al municipio graficar con exactitud las áreas que se encuentran afectas a DUP al interior del predio señalado.

2. Antecedentes recopilados.

La elaboración del presente PD se realizó a partir de la siguiente información base:

- a) Plano topográfico N° VLSDC30-21 realizado por el municipio de Concepción en diciembre del año 2021. El plano topográfico se encuentra adjunto en el anexo del presente informe y se elaboró en base a la siguiente proyección.

Cuadro N° 1. Proyección geoespacial de plano topográfico.

Referenciación	GPS MOD RTK
Datum	SIRGAS
Huso	18
Proyección	UTM
Instrumental	GPS L1/L2

Fuente. Plano topográfico municipal, diciembre 2021.

- b) Oficio Ord. N° 510 de fecha 13.04.2022 del Director Regional de Vialidad a Alcalde del municipio de Concepción; informa sobre perfil geométrico y líneas oficiales de Av. Alessandri en respuesta a Of. Ord. N° 145 de fecha 07.02.2022 y Of. Ord. N° 275 de fecha 21.03.2022, de Alcalde a Director Regional de Vialidad.
- c) Oficio Ord. N° SCT-VIII-22-08401 de Coordinador SECTRA Área Sur (S); informa link de acceso a proyecto “Mejoramiento Arteaga Alemparte, Interconexión Hualpén – Talcahuano” en respuesta a Of Ord. N° 274 de fecha 21.03.2022 y Of. Ord N° 144 de fecha 07.02.2022 de Alcalde a Coordinador SECTRA Área Sur.

- d) Proyecto “Mejoramiento Arteaga Alemparte, Interconexión Hualpén – Talcahuano” en formato CAD DWG descargado de la página de SECTRA mediante el siguiente enlace https://1drv.ms/u/s!AmJMDrS2UsPVhM54_-fMYNdOKf_u_w?e=kfJuH6
- e) Proyecto de ciclovía de emergencia Avenida Alemparte, el que fue ejecutado el año 2021 por Serviu Biobío. Correo electrónico de fecha 29.06.2022.
- f) Plano de inscripción en el CBR respecto de la Faja de Dominio de EFE de una parte del trazado ubicada en la intersección Alessandri – Alemparte. Correo electrónico de fecha 29.06.2022.
- g) Certificado de Informaciones Previas (CIP) N° JS-1245 del 22.06.2022.

3. Emplazamiento del predio afecto a DUP de acuerdo a los Planos de Zonificación y de Vialidad, según PRCC vigente.

El predio cuyo Rol de Avalúo Fiscal corresponde al 1300-1 se ubica al oriente de calle Arteaga Alemparte y tiene una superficie aproximada de 3.97 Há (39.756,34 mt²). El polígono del predio se estableció mediante la delimitación de cierros perimetrales informados en la topografía municipal de 2021. Según el Certificado de Informaciones Previas (CIP) N° JS-1245 del 22.06.2022 al predio le corresponden los siguientes usos de suelo y Declaratorias de Utilidad Pública (DUP):

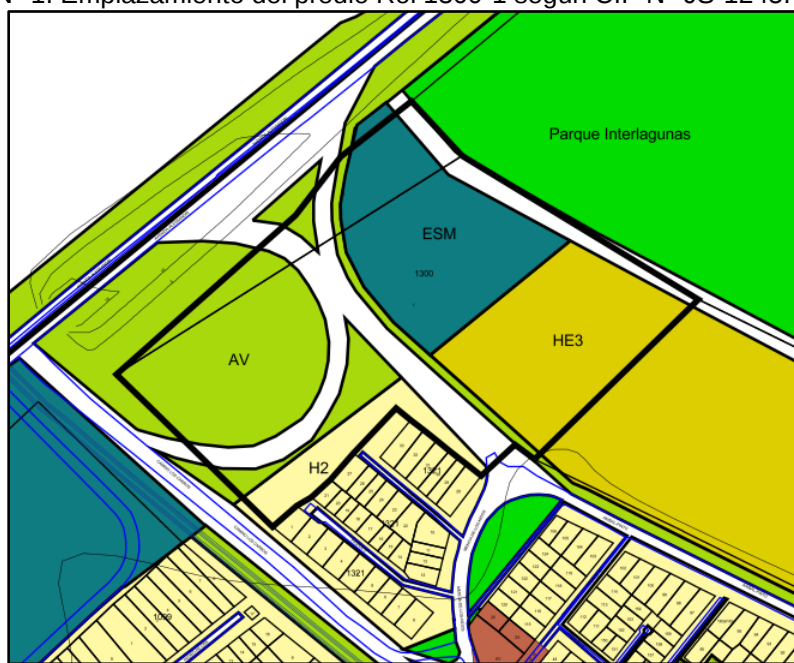
Usos de suelo:

- Zona Habitacional Consolidada “Barrio Residencial” H2
- Zona Habitacional de Expansión “Barrio Habitacional Expansión” HE3
- Eje de Servicio Metropolitano ESM
- Área Verde AV

Declaratorias de Utilidad Pública:

- Avenida Alessandri (categoría de vía expresa)
- Camino Los Carros (categoría de vía troncal)
- Aníbal Pinto (categoría de vía colectora)
- Humedal Tucapel Bajo – Paicaví (categoría de vía local)

Figura N° 1. Emplazamiento del predio Rol 1300-1 según CIP N° JS-1245.

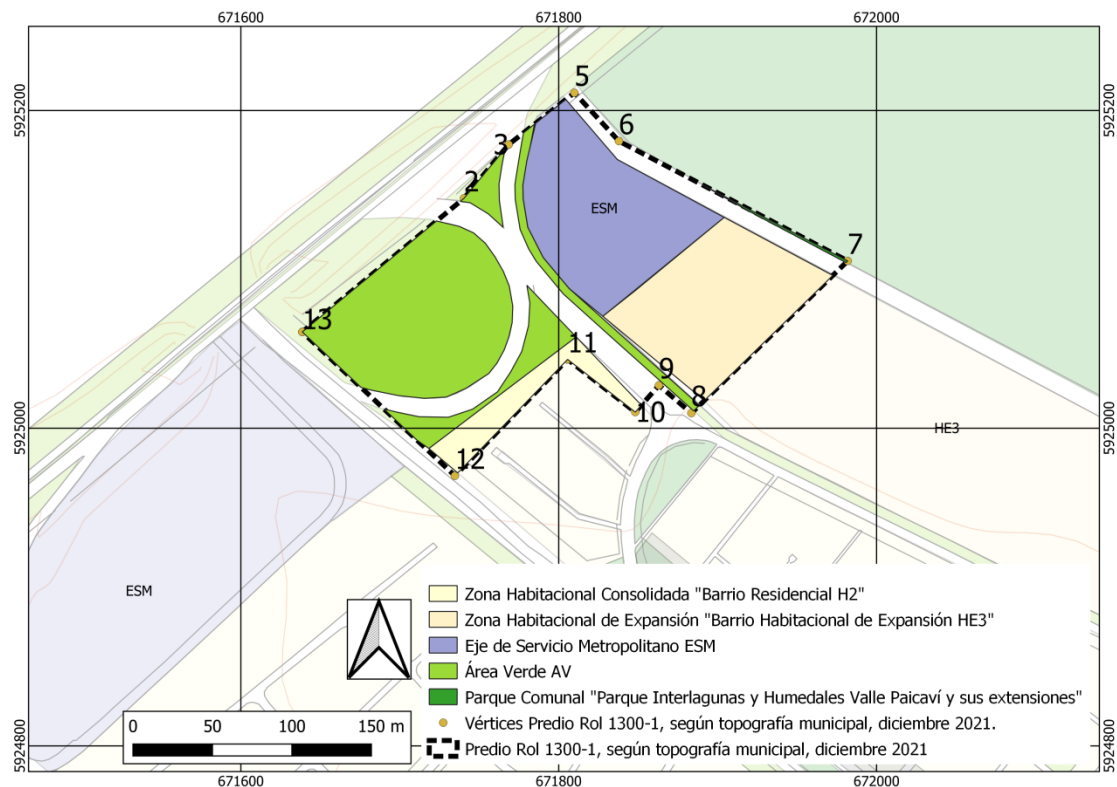


Extracto de CIP CIP N° JS-1245 de fecha 22.06.2022

Mediante el uso de un software de libre uso “Qgis” se ha importado el plano topográfico municipal N° VLSDC30-21 desde el formato DXF a SHP con el fin de obtener la base cartográfica sobre la que se realizará el PD. La proyección cartográfica utilizada es:

DATUM WGS 84 / Huso 18 Sur. A partir de la importación del archivo DXF se han obtenido en formato vectorial las coordenadas y los vértices correspondientes al predio afecto a DUP. A continuación, se observa el emplazamiento del predio afecto a DUP (Figura N° 2) y su cuadro de coordenadas (Cuadro N°2).

Figura N° 2. Emplazamiento del predio rol 1300-1 según Plano de Zonificación del PRCC vigente.



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

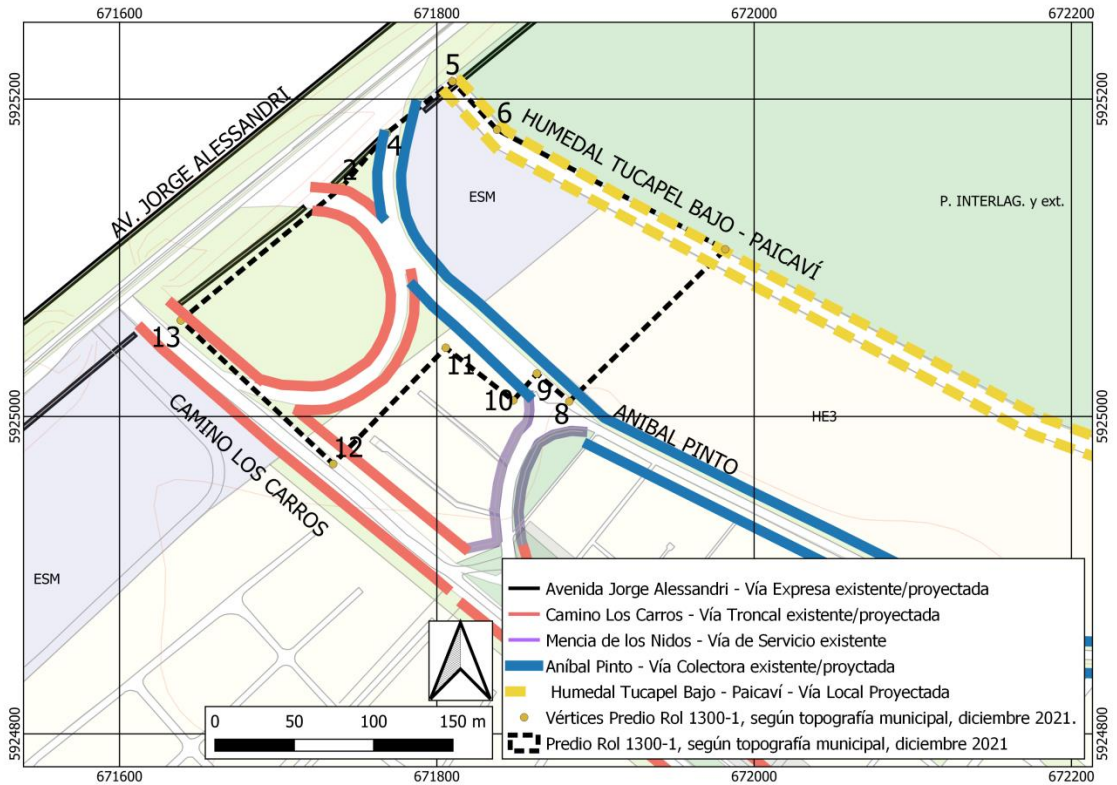
Cuadro N° 2. Ubicación del predio Rol 1300-1.

Vértices	Coordenada X	Coordenada Y
1	671639	5925061
2	671740	5925145
3	671768	5925179
4	671768	5925179
5	671810	5925211
6	671838	5925181
7	671982	5925105
8	671883	5925010
9	671863	5925027
10	671848	5925010
11	671806	5925043
12	671735	5924970
13	671639	5925061

Elaboración propia.

Del Plano de Vialidad del PRCC vigente se obtienen los siguientes trazados viales y DUP sobre el predio ubicado en Arteaga Alemparte N° 3246.

Figura N° 3. Emplazamiento del predio Rol 1300-1 según Plano de Vialidad del PRCC vigente.



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

De acuerdo al cuadro de vías estructurantes de la Ordenanza Local del PRCC vigente, las vías, su categoría y condición corresponde a las siguientes condiciones:

Cuadro N° 3. Cuadro de vías estructurantes que afectan al predio Rol 1300-1.

Categoría	Nombre de la vía	Tramo		Faja existente	Faja proyectada	Existente E	Proyectada P	Observaciones
		Desde	Hasta					
Expresa	Avenida Jorge Alessandri	Avenida Costanera	Límite norte PRCC	60	60	E	P	Apertura
Troncal	Camino Los Carros	Curva línea férrea	Avenida Jorge Alessandri	20	20	E	P	Ensanche
Colectora	Aníbal Pinto	Interlagunas	Avenida Alessandri	18	20	E	P	Ensanche - Apertura
Servicio	Mencia de los Nidos	Camino los Carros	Aníbal Pinto	15	-	E	-	-
Local	Humedal Tucapel Bajo – Paicaví	Avenida Jorge Alessandri	Aníbal Pinto	-	12	-	P	Apertura

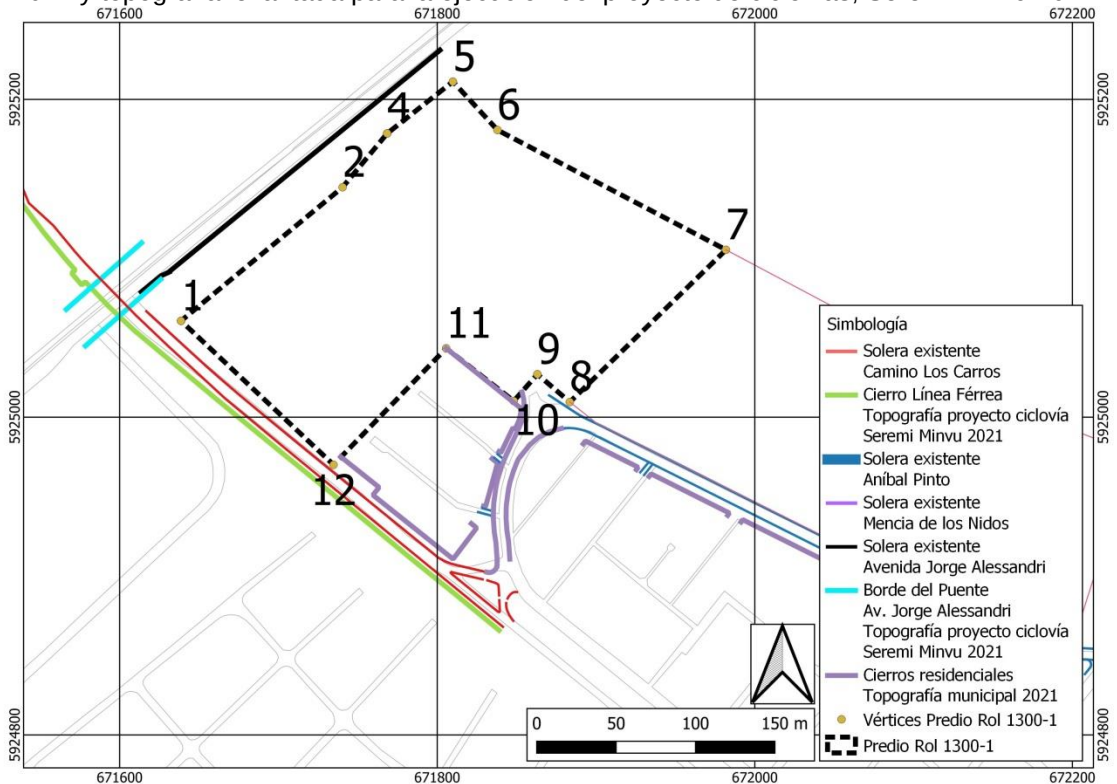
Elaboración propia a partir del cuadro de vías estructurantes de la OL y Plano de Vialidad del PRCC vigente

4. Situación existente y proyectada de la vialidad sobre el predio afecto a DUP.

Las DUP que afectan al predio rol 1300-1 se encuentran en condición de apertura toda vez que no se encuentran materializadas. Estas vías corresponden a la Avenida Alessandri en 60 metros de ancho entre líneas oficiales, Camino Los Carros 20 metros de ancho, Aníbal Pinto en 20 metros de ancho y Humedal Tucapel Bajo – Paicaví en 12 metros de ancho, según cuadro de vías estructurantes del PRCC vigente.

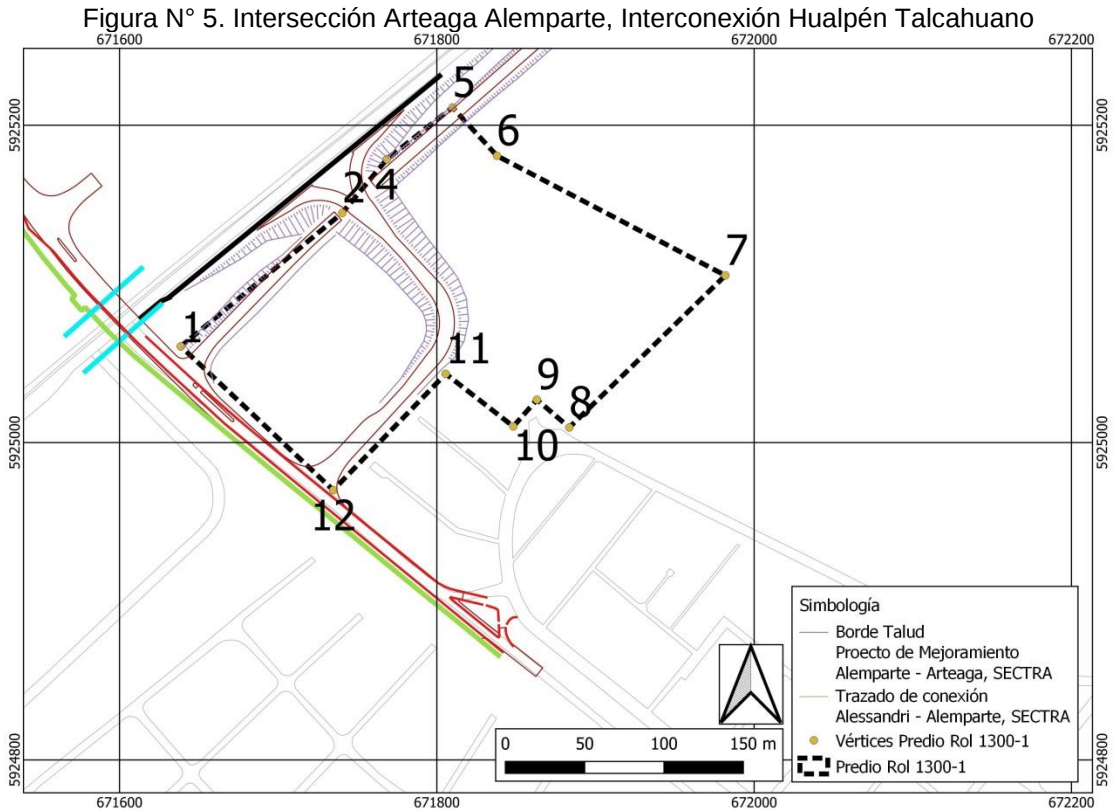
A continuación, en la Figura N° 4, se sobrepone el trazado existente de soleras, cierros residenciales y de la faja de EFE, los que han sido levantados de acuerdo al plano topográfico elaborado por el municipio (2021) y complementado por el plano topográfico levantado para la elaboración del proyecto de ciclovía de emergencia ejecutado en Avenida Alemparte, año 2021 (Serviu).

Figura N° 4. Vialidades existentes en torno al predio afecto a DUP, según topografía municipal 2021 y topografía levantada para la ejecución del proyecto de ciclovías, Seremi Minvu 2021.



Elaboración propia a partir de cartografía base de la 15ª modificación del PRCC, actualmente vigente y topografías del municipio y Seremi Minvu, ambas del año 2021.

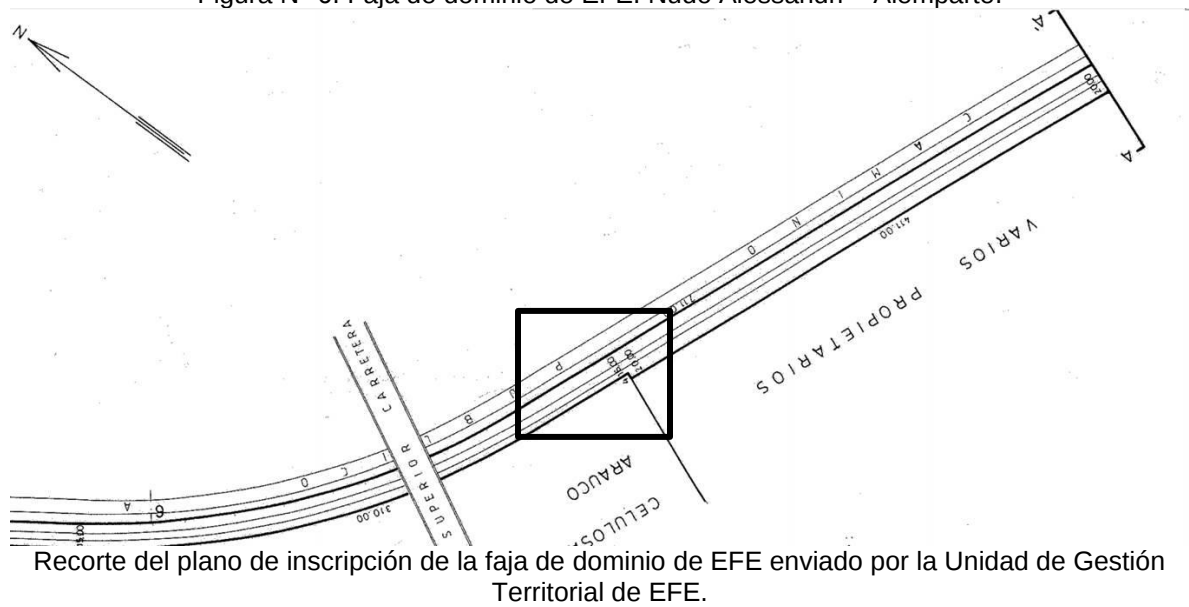
Además de la topografía municipal (2021) y la topografía del proyecto de ciclovía (Serviu, 2021), se tiene como antecedente el trazado del proyecto “Mejoramiento Arteaga Alemparte, Interconexión Hualpén – Talcahuano”, de SECTRA. Dicha información se transformó desde formato DWG a DXF y luego a SHP, para finalmente sobreponerse al polígono del predio afecto a DUP y la base cartográfica de la zonificación del PRCC vigente. El resultado se observa a continuación en la Figura N° 5.



Elaboración propia a partir de trazado del proyecto “Mejoramiento Arteaga Alemparte, Interconexión Hualpén – Talcahuano”. SECTRA, 2017.

Finalmente, el último antecedente recopilado para la elaboración del presente PD corresponde al ancho de la faja de dominio de EFE en la intersección Alessandri – Alemparte, cuyo distanciamiento se obtiene del plano de inscripción del CBR.

Figura N° 6. Faja de dominio de EFE. Nudo Alessandri – Alemparte.



El ancho es de 20 metros contados desde el eje de las dos vías existentes lo que es posible corroborar a través de la Ortofoto municipal del año 2009 mediante la herramienta “medir línea” y de fotografías en terreno (Ver Figuras N° 8 y 9).

Figura N° 7. Distanciamiento de la faja de dominio de EFE nudo Alessandri – Alemparte.

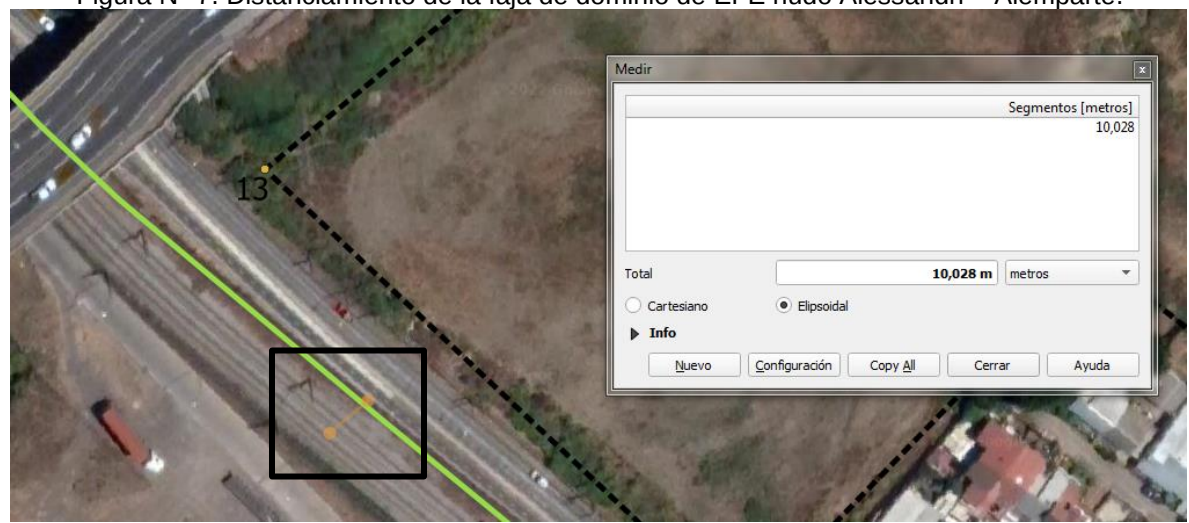


Figura N° 8. Medición del ancho de faja de EFE. 01.07.2022.



5. Criterio de planificación de las Declaratorias de Utilidad Pública (DUP), según PRCC vigente y su Memoria Explicativa.

De acuerdo a la zonificación y definición de vialidad que establece el PRCC vigente según la Memoria Explicativa correspondiente es posible establecer sobre el predio consultado los siguientes criterios de planificación utilizados para establecer las DUP.

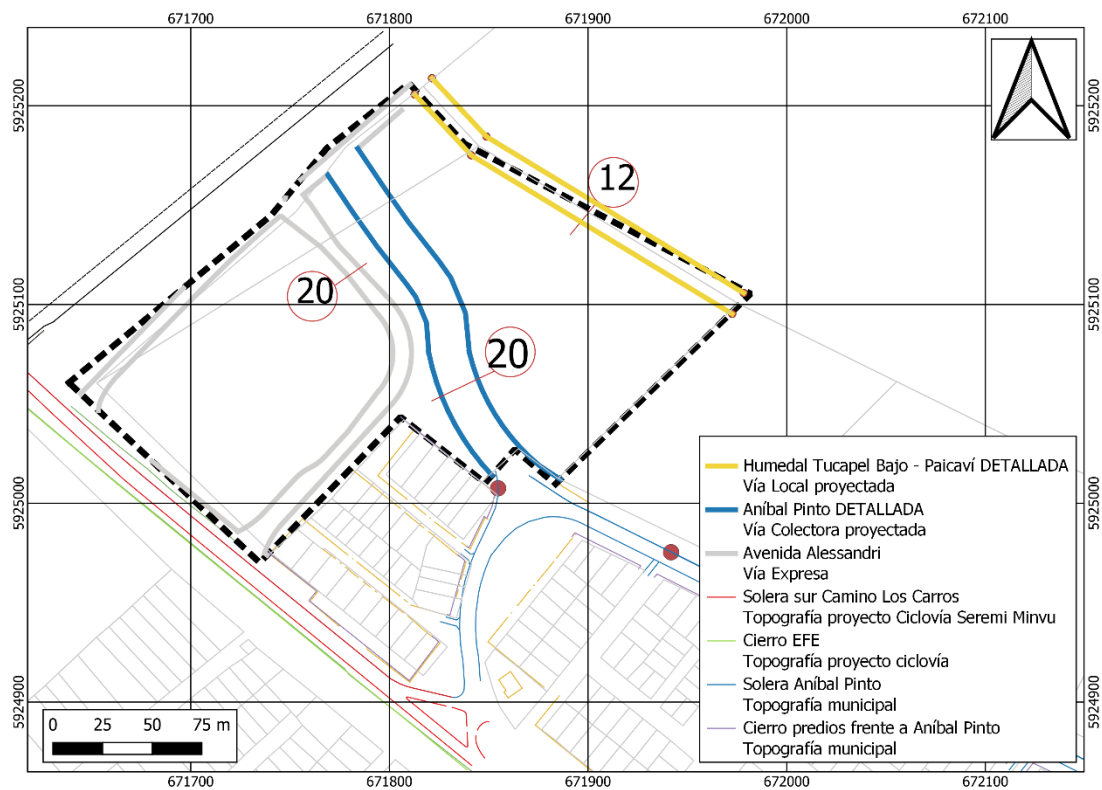
- **Avenida Jorge Alessandri.** De acuerdo a la Memoria Explicativa del PRC de 2004 Alessandri es una de las vías estructurantes intercomunales, y de mayor relevancia en relación a la conexión con el Área Metropolitana, en el ámbito comunal y en el funcionamiento interno de la ciudad. Atraviesa bordeando la ciudad desde el Aeropuerto Carriel Sur hacia el puente Juan Pablo II, en el límite con la comuna de Talcahuano. Recibe la categoría de Autopista Regional, teniendo por función la distribución de flujos hacia San Pedro y Talcahuano, y hacia Concepción a través de dos nudos viales importantes (Trébol de Talcahuano y nudo Vega Monumental). El tramo entre el Puente y el Trébol de Talcahuano posee dos pistas con separación central, pero que actualmente (2004) ya presenta momentos de congestión en las cercanías del Trébol, debido a la masiva localización de equipamiento metropolitano en este sector. Deberá considerarse la modificación de su trazado, en la medida que la localización de equipamiento aumente, y que los nuevos barrios contribuyan a un mayor movimiento en el lugar (Título 5 “Análisis Urbano de Concepción”, capítulo “Morfología Urbana”, pág. 60). Por su parte, la Memoria Explicativa 15ª modificación al PRCC (2021) define en el área adyacente al tramo correspondiente a Alessandri, desde Avenida Costanera hasta Limite Norte PRCC, como un eje en transformación, que genera conexiones metropolitanas, de equipamiento mayor y propone usos de suelo tipo “Centro Comercial y de Servicios” y morfología con altura hasta 15 pisos (Memoria Explicativa, capítulo “Plan Propuesto”, subcapítulo “propuesta de crecimiento urbano” de la 15ª modificación PRCC, pág. 75).
- **Camino Los Carros.** No posee descripción en la Memoria Explicativa del PRC de 2004. Sin embargo, en la 15ª modificación del PRCC se asignó como zonificación al entorno inmediato de la vía la zona “Ejes de Servicio Comunal ESC 1”, correspondiente a ejes en barrios residenciales consolidados que generan conexiones al interior y fuera de la comuna. Tiene servicios de escala tanto menor como mediana. Se propone usos tipo “Centralidad Barrio Densificación” y morfología con altura hasta 9 Pisos.
- **Aníbal Pinto.** De categoría Local, de una pista, interrumpida en su recorrido en dos cuadras destinadas a paseo peatonal, lo cual restringe sus posibilidades como vía de conexión a través del centro. De gran importancia peatonal, entre el centro, el parque Ecuador y sectores colindantes. Vincula hacia el norponiente con sectores productivos y residenciales, y con vasto sector residencial Laguna Redonda - Lorenzo Arenas
- **Humedal Tucapel Bajo – Paicaví.** La vía local proyectada (en condición de apertura) denominada Humedal Tucapel Bajo – Paicaví fue incorporada en el PRCC vigente a partir de la entrada en vigencia de la 14ª modificación y fue proyectada bajo el siguiente criterio de planificación: *área cuyo fin es el de permitir el goce y uso del parque comunal, a través de un espacio que genere conectividad del área a proteger.... vía de escala local situada en el área adyacente al parque comunal con el fin de delimitar y permitir un acceso graduado* (Memoria Explicativa 14ª modificación del PRCC, octubre 2020, pág. 2)..... *la vía se proyecta sobre áreas en que ya se ha realizado movimientos de tierra y rellenos autorizados por la Dirección de Obras. Esta modificación se refleja en Ordenanza Local y Plano de Vialidad* (Memoria Explicativa 14ª modificación del PRCC, octubre 2020, pág. 10).

6. Descripción del plano de detalle.

A partir de los antecedentes recopilados (topografía municipal y topografía del proyecto de ciclovía de la Seremi Minvu) sumado a los criterios de planificación que determinan el establecimiento de las DUP en el PRCC y las funciones de las vías se desarrolla el PD para las DUP que afectan al predio.

Inicialmente, se desarrolla un trabajo de sistematización digital de la información recopilada. Luego se transforma los archivo vectoriales de las vías proyectadas al interior del predio desde formato SHP a formato DXF y de forma posterior a DWG para fijar con precisión el trazado vial en el programa de dibujo. Finalmente, se importa nuevamente desde formato DXF a formato SHP para georreferenciar los vértices de las DUP al interior del predio afecto, resultando la siguiente cartografía:

Figura N° 9. Precisión de DUP al interior del predio 1300-1.



7. 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. Cabe señalar, no obstante, que la vialidad expresa y troncal es de competencia del Plan Regulador Metropolitano de Concepción, por tanto, el presente Plano de Detalle se ha elaborado con la información proporcionada por los organismos con tuición sobre dichas vías.


KARIN RÜDIGER CANAÁN
ARQUITECTO
ASESOR URBANISTA

KRC/DVE/dve.-