

INFORME PLANO DE DETALLE

PREDIO AFECTO A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA (DUP) POR VÍA TUCAPEL.

El presente informe presenta los fundamentos en los cuales se basa el plano de detalle que define con exactitud parte del trazado de la vía Tucapel establecida como Declaratoria de Utilidad Pública (DUP) en el Plan Regulador Comunal de Concepción 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 23.03.2022 IDDOC N° 1332 del 24.03.2022. El rol de avalúo de la propiedad es el 6900-3 (rol matriz), y la ubicación corresponde a Avenida Jorge Alessandri N° 866, sector Lomas Verdes, Concepción.

2. Emplazamiento del predio

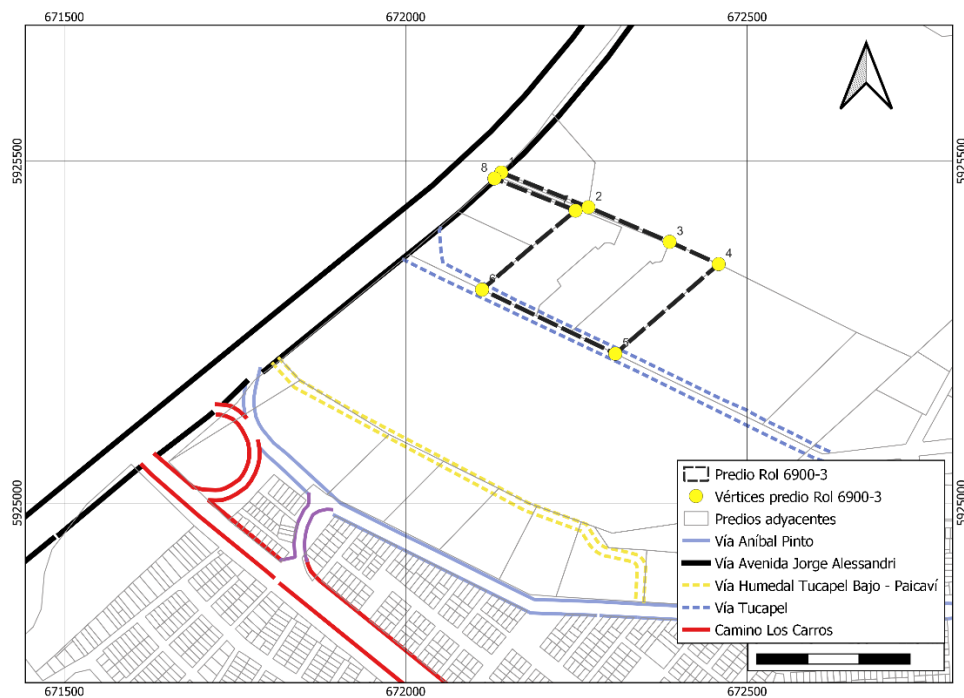
El predio se emplaza entre las vías Avenida Alessandri y calle Tucapel, y tiene una superficie aproximada de 4.03 Há (40.363 mt²) según registro cartográfico base del PRCC vigente, ver Figuras N° 1, 2 y 3 a continuación del párrafo. La definición del presente plano de detalle se realizó de acuerdo a las normas vigentes al momento de ingresar la solicitud, es decir, bajo las normas vigentes emanadas de la 15ª modificación publicada en el Diario Oficial el día 06.07.2021. Con respecto a lo anterior, y habiendo constatado la vigencia del Certificado de Informaciones Previas del predio que emitió la DOM y que acompaña la solicitud, se constató que, al predio Rol matriz 6900-3 le son asignadas las normas de la zona BARRIO HABITACIONAL EXPANSIÓN HE3 y enfrenta la vía expresa Avenida Alessandri (existente) de 60 metros de ancho entre líneas oficiales y la vía Tucapel (existente/proyectada) 20 metros de ancho entre líneas oficiales.

Figura N° 2. Zonificación vigente del predio afecto a DUP



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

Figura N° 3. Vialidad vigente según PRCC vigente frente del Predio Rol 6900-1.



Elaboración propia a partir de cartografía base y plano de vialidad 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, el cuadro de coordenadas del predio Rol 6900-1.

Cuadro N° 1. Ubicación del predio Rol 6900-1 según sistema de referencia de coordenadas (SRC).

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	672140	5925483,6
2	672267,5	5925432,8
3	672386,5	5925382,2
4	672458,3	5925349,6
5	672307	5925218,5
6	672111,9	5925312,2
7	672248,7	5925427,9
8	672130	5925474,9

3. Antecedentes recopilados para la elaboración del Plano de Detalle (PD).

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

- a) Plano topográfico N° VLS AG-23-22 realizado por el municipio de Concepción en agosto del año 2022. El plano topográfico se encuentra adjunto en el anexo del presente informe y se elaboró en base a la siguiente proyección.

Cuadro N° 2. Proyección geoespacial de plano topográfico.

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

Fuente. Plano topográfico municipal, agosto de 2022.

- b) Oficio N° 15222/2021 SRM-BIO de fecha 08.07.2021 el que comunica la aprobación Informe Vial Básico Planta de Revisión Técnica Algoritmos Concepción AB0837. Proyecto: "Planta de revisión técnica, tipo AB".
- c) Permiso de Edificación N° 99 de fecha 01.04.2019. Obra Nueva, destinado a uso habitacional: Vivienda colectiva en altura, 13.691 m; y Plano del conjunto habitacional Cumbres de Lomas Verdes, Lámina 1 de 6 de fecha 18.02.2019.
- d) 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.
- e) 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.
- f) Certificado de Informaciones Previas (CIP) N° JS 1522 de fecha 02.08.2016, de la propiedad Rol de avalúo fiscal N° 6900-3
- g) Certificado de Informaciones Previas (CIP) N° JS 1521 de fecha 02.08.2016, de la propiedad Rol de avalúo fiscal N° 6900-3

- h) Certificado de Informaciones Previas (CIP) N° JS 2009 de fecha 19.10.2022, de la propiedad Rol de avalúo fiscal N° 6900-31
- i) Certificado de Informaciones Previas (CIP) N° JS 2008 de fecha 19.10.2022, de la propiedad Rol de avalúo fiscal N° 6900-30
- j) Certificado de Informaciones Previas (CIP) N° JS 2021 de fecha 19.10.2022, de la propiedad Rol de avalúo fiscal N° 6900-1
- k) Certificado de Informaciones Previas (CIP) N° JS 2028 de fecha 19.10.2022, de la propiedad Rol de avalúo fiscal N° 6900-32 al 211
- l) Certificado de Informaciones Previas (CIP) N° JS 2029 de fecha 20.10.2022, de la propiedad Rol de avalúo fiscal N° 6900-32 al 211
- m) Certificado de Informaciones Previas (CIP) N° JS 2022 de fecha 19.10.2022, de la propiedad Rol de avalúo fiscal N° 6900-18

4. Fundamentación de la precisión de la DUP vía Tucapel.

De acuerdo al cuadro de vías estructurantes del PRCC vigente, la vía Tucapel es una vía colectora conformada por 3 tramos. El tramo sometido a precisión por el presente plano de detalle está comprendido desde Avenida Alessandri y Joaquín Prieto. Este tramo tiene 20 metros de ancho entre líneas oficiales, sus condiciones corresponden a ensanche y apertura, y se le confiere el atributo especial de circuito peatonal. Ver tabla a continuación.

Nombre de la vía	Tramo: Desde	Hasta	Faja existente (m)	Faja proyectada (m)	E ó P	Observaciones	Atributos especiales
Tucapel	J. Prieto	Av. Alessandri	20	20	E-P	Ensanche Apertura	Circuito peatonal

De acuerdo a la Memoria Explicativa del PRCC de 2004 la vía Tucapel posee los criterios de planificación que se han extraído de dicha memoria y que corresponden a los siguientes:

- **Capítulo 3.5.3.3. Red Vial Existente en un Contexto Comunal (Pág. 58).** Red vial existente en el contexto comunal hasta el año 1998, Tucapel vía local y Paicaví como colectora secundaria. Los criterios que definen el esquema vial que se integrará a la red existente, reservando los terrenos correspondientes derivados de necesidades futuras. Dentro de este núcleo central existen otras vías que cumplen una función estructurante interna de importancia, como es el caso de calles... Tucapel.... Estas vías se caracterizan por un ancho reducido, que en muchos casos se trata de tramos parciales o procesos no culminados de expropiación.
- **A. Vías Estructurantes Intercomunales. Tucapel (Pág. 62):** Vía transversal del casco central, que se conecta en su extremo norte, a través de las calles J. de Dios Rivera y Ejército, con la autopista Paicaví, lo que la constituye en una vía alternativa para la conexión con Talcahuano. Se trata de una vía central, de una pista en buen estado, que atraviesa el centro cívico y lo vincula con la vialidad intercomunal. Absorbe locomoción particular y colectiva, lo cual genera momentos de congestión en la vía. El tramo Prieto - Barros Arana es de tipo Local, mientras que el resto del eje es una vía Colectora Secundaria.
- **5.1.3 Propuesta Vialidad Estructurante (Pág. 83 y 84).** La propuesta de vialidad estructurante en este Plan plantea complementar la red vial existente, y jerarquizar su rol en función del destino y usos de suelo que relaciona, creando un sistema de red integrada capaz de establecer relaciones entre barrios. Debe, además, establecer una red vial que anticipadamente otorgue una estructuración y

organización básica a los territorios aún no ocupados... **Este Plan propone asignar a la vialidad estructurante un rol claro de “agente” relacionador del paisaje y entorno natural.** La propuesta de vialidad estructurante se plantea en general en función de los siguientes objetivos básicos:

- Establecer vías interconectadas y jerarquizadas, respecto a la categoría y función
- Reconocer una vialidad estructurante para la circulación peatonal, asegurando una red peatonal que funcione como sistema y circuito integrado, respondiendo a la categoría y función que indica la siguiente tabla

CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS	
CATEGORÍA	FUNCIÓN
COLECTORA	TRÁNSITO COMUNAL DE INTERCONEXIÓN AL SISTEMA URBANO
CLASIFICACIÓN DE LA VIALIDAD PEATONAL	
CATEGORÍA	FUNCIÓN
CIRCUITO PEATONAL	TRÁNSITO PEATONAL Y CICLOVÍA, PARALELO AL TRÁNSITO VEHICULAR

Las memorias explicativas no aluden específicamente a la definición exacta del trazado de la vía proyectada Tucapel. La descripción que se realiza en la Memoria Explicativa del PRCC de 2004 alude a la operación de la vía Tucapel dentro de la red existente y asigna categoría y función según el rol de las vías.

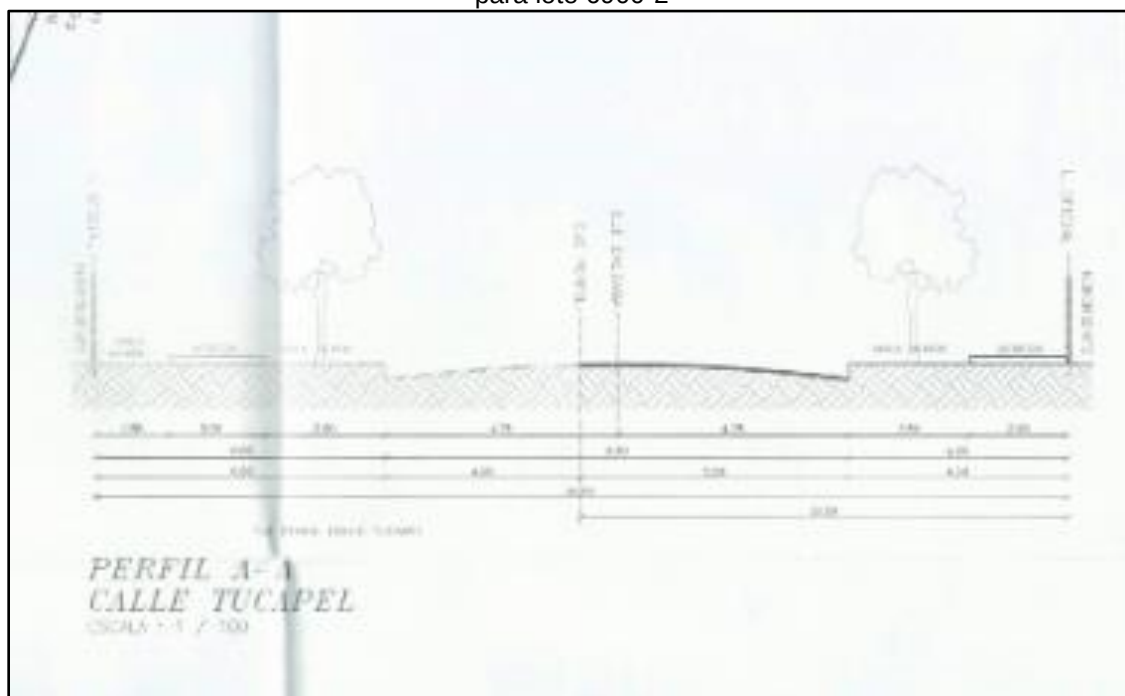
Sin embargo, y de acuerdo a los antecedentes recopilados, existen actos administrativos¹ emanados del proceso de tramitación de un Permiso de Edificación, el que se encuentra aprobado según Permiso de Edificación N° 99 de fecha 01.04.2019. La autoridad competente además resolvió aprobar según Oficio N° 15222/2021 SRM-BIO de fecha 08.07.2021 un Informe Vial Básico de un proyecto inmobiliario el que entre sus antecedentes establece el perfil vial de la vía proyectada Tucapel.

A su vez, y de acuerdo a los CIP² citados en el punto 3 del presente informe se señala que existe una Subdivisión aprobada según Resolución N°SUB-41/17 de fecha 19.12.2017 cuenta con obras de urbanización garantizadas por Resolución N° GUR – 16/21 de fecha 09.12.2021, en el que se prevé un perfil tipo para la prolongación de la vía Tucapel.

¹ Los actos administrativos corresponden a las decisiones escritas que adopte la Administración se expresarán por medio de actos administrativos. Para efectos de esta ley se entenderá por acto administrativo las decisiones formales que emitan los órganos de la Administración del Estado en las cuales se contienen declaraciones de voluntad, realizadas en el ejercicio de una potestad pública. Los actos administrativos tomarán la forma de decretos supremos y resoluciones. Los actos administrativos gozan de una presunción de legalidad, de imperio y exigibilidad frente a sus destinatarios, desde su entrada en vigencia, autorizando su ejecución de oficio por la autoridad administrativa.

² CIP N° JS 2009 de fecha 19.10.2022, de la propiedad Rol de avalúo fiscal N° 6900-31; CIP N° JS 2008 de fecha 19.10.2022, de la propiedad Rol de avalúo fiscal N° 6900-30; N° JS 2021 de fecha 19.10.2022, de la propiedad Rol de avalúo fiscal N° 6900-1; CIP N° JS 2028 de fecha 19.10.2022, de la propiedad Rol de avalúo fiscal N° 6900-32 al 211; CIP N° JS 2029 de fecha 20.10.2022, de la propiedad Rol de avalúo fiscal N° 6900-32 al 211; CIP N° JS 2022 de fecha 19.10.2022, de la propiedad Rol de avalúo fiscal N° 6900-18.

Figura N° 4. Perfil propuesto para la prolongación de la vía Tucapel, según subdivisión aprobada para lote 6900-2



Extracto expediente de subdivisión Resolución N°SUB-41/17 de fecha 19.12.2017

Los actos administrativos antes citados y la declaración de voluntad de los órganos que han aprobado dichos actos, se ha establecido que la vía proyectada Tucapel de 20 metros de ancho entre líneas oficiales se dispone equidistante respecto de las propiedades particulares tanto al oriente como al poniente de la vía a partir del eje central de la vía.

5. Descripción del plano de detalle.

El plano de detalle del que trata el presente informe fija con precisión el trazado de la vía Tucapel, lo que queda graficado en la lámina PD 04-2023 cuya escala corresponde a 1:750, adjunta al presente informe. El plano de detalle se realizó sobre un levantamiento topográfico del año 2022 confeccionado por el municipio. Finalmente, el plano de detalle informa lo siguiente: El trazado de la vía proyectada Tucapel, correspondiente a una faja proyectada de 20 metros de ancho.

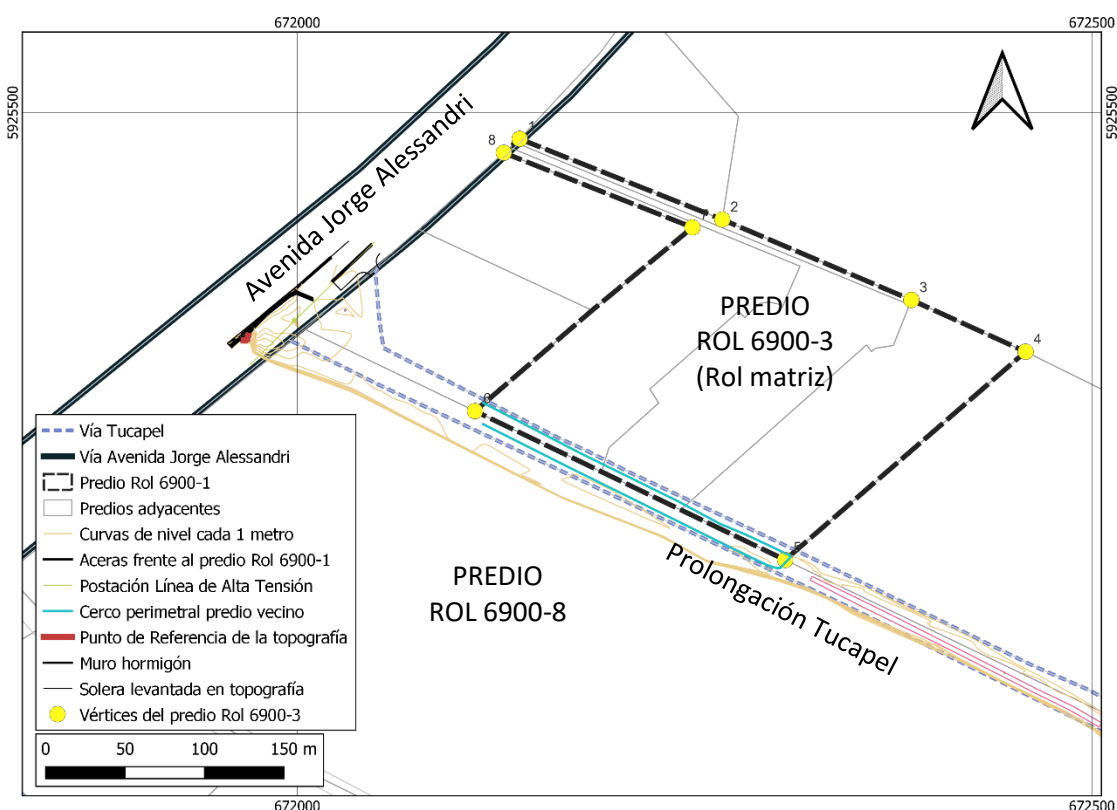
5.1. Desarrollo metodológico y precisión de la DUP vía Tucapel.

- a) Utilizando el programa QGIS y la base cartográfica del PRCC vigente, se realizó como primer procedimiento la superposición del predio Rol 6900-3 (Rol matriz) con el trazado de vías vigentes, como se observa a continuación de los párrafos correspondientes a la letra b del presente puto 5.
- b) Continuando con el proceso cartográfico para fijar con exactitud la prolongación de la vía Tucapel sobre el predio Rol 6900-3 (Rol matriz), a lo anterior se sumó la topografía realizada por el municipio para evaluar si los elementos fijos de terreno influyen en la definición del trazado considerando pendientes, vialidades, colectores u otro elemento fijo de importancia que involucre la actuación de otro Servicio o afecte la definición del trazado.

b.1) De la imagen, es posible identificar elementos cartográficos fijos tales como la pendiente correspondiente al Humedal Paicaví – Tucapel Bajo, dispuesta al sur poniente de la prolongación de la vía Tucapel, la que no afecta la disposición de la prolongación de la vía Tucapel toda vez que no se superpone al trazado que proyecta el plano de vialidad del PRCC vigente, según se observa a continuación en la Figura N° 5.

b.2) Al realizar una fotointerpretación de la Figura N° 5, es posible observar que la prolongación de la vía Tucapel se dispone equidistante sobre el predio que solicita el plano de detalle y un predio contiguo al sur de éste, cuyo rol corresponde al 6900-8. Sin embargo, es necesario, verificar dicha equidistancia en un programa que permita ratificar con mayor precisión las distancias de la prolongación de la vía Tucapel.

Figura N° 5. Superposición de vías del PRCC vigente sobre predio Rol 6900-3.



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

c) A partir de los datos en formato shp (SIG), se convirtió el dibujo vectorial al programa Autocad (formato dwg) con el fin de poder realizar el trazado con exactitud respecto del predio Rol 6900-3 (Rol matriz), como se señala en las Figuras N° 6 y 7.

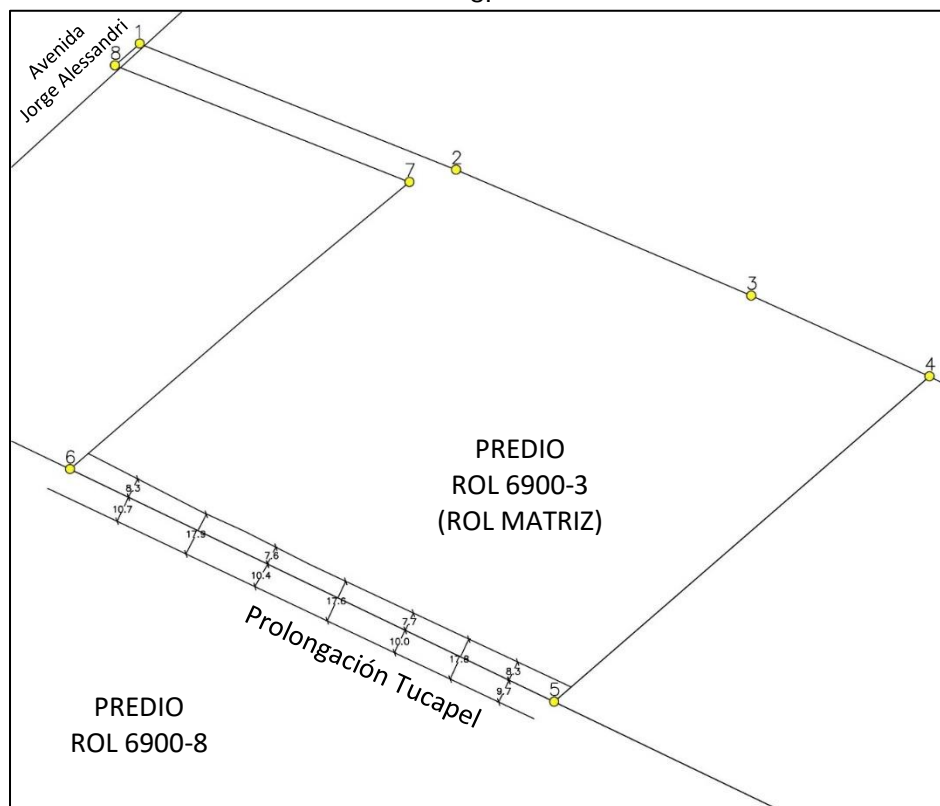
c.1) De la Figura N° 6 es posible observar que el trazado del PRCC vigente sobre el predio Rol 6900-3 (Rol matriz) y el predio contiguo al sur Rol 6900-8 no es exactamente equidistante ni tampoco mantiene de forma constante el distanciamiento entre ambos predios.

c.2) Respecto del distanciamiento sobre el predio que ha solicitado el presente plano de detalle es posible señalar que el trazado de la prolongación de la vía Tucapel es continuo respecto del deslinde sur del predio, sin embargo, el distanciamiento es

irregular puesto que respecto del vértice 5 al vértice 6 existe una diferencia de 0.20 metros de suroriente a sur poniente del deslinde conformado por los vértices 5 y 6 del predio.

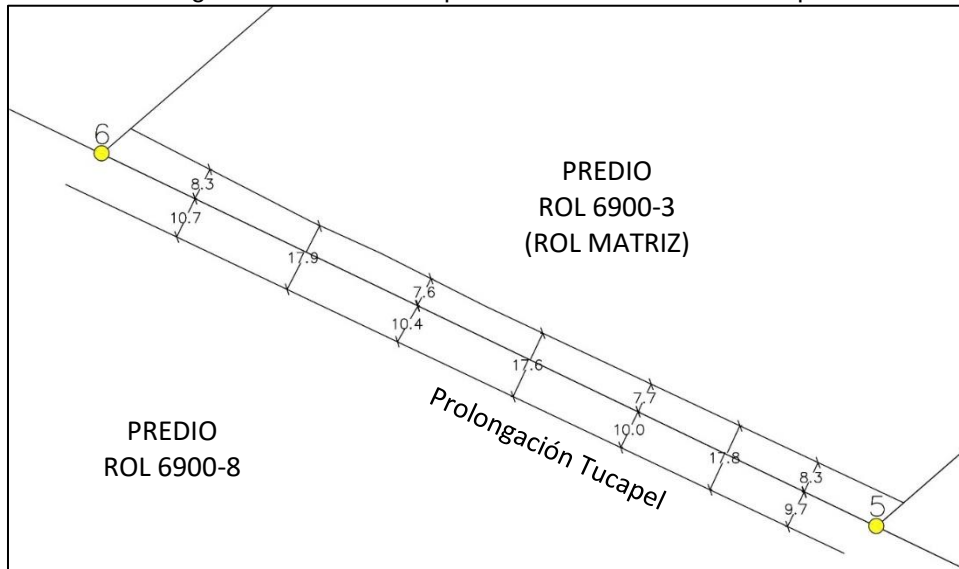
A continuación, se observan las Figuras N° 6 y 7 antes señaladas:

Figura N° 6. Prolongación de la vía Tucapel en formato DWG entre los predios Rol 6900-3 y 6900-8.



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

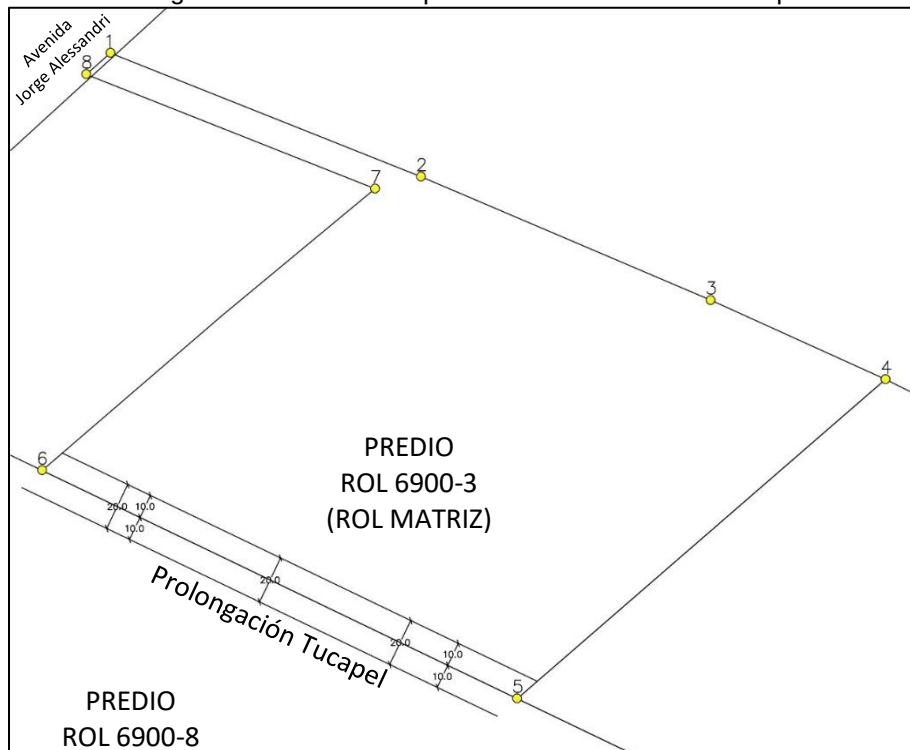
Figura N° 7. Prolongación de la vía Tucapel en formato DWG sobre el predio Rol 6900-3



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

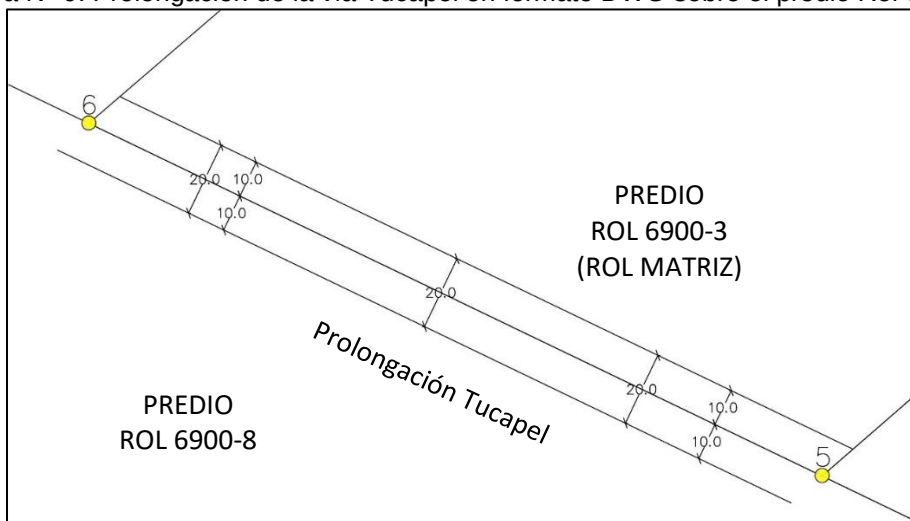
- d) En armonía con los procedimientos administrativos existentes en el municipio de Concepción, señalados en la fundamentación del presente plano de detalle, se realizó un ajuste del distanciamiento del trazado de la prolongación de la vía Tucapel, buscando dejar de forma equidistante al deslinde conformado por los vértices 5 y 6 del predio rol 6900-3 (rol matriz), conformando una declaratoria de utilidad pública (hasta que se materialice la vía) de 10 metros de ancho equidistante. En lo que respecta al rol 6900-3 la DUP queda trazada en 10 metros de ancho entre los vértices 5 y 6, como se observa a continuación en las Figura N° 8 y 9.

Figura N° 8. Prolongación de la vía Tucapel en formato DWG sobre el predio Rol 6900-3



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

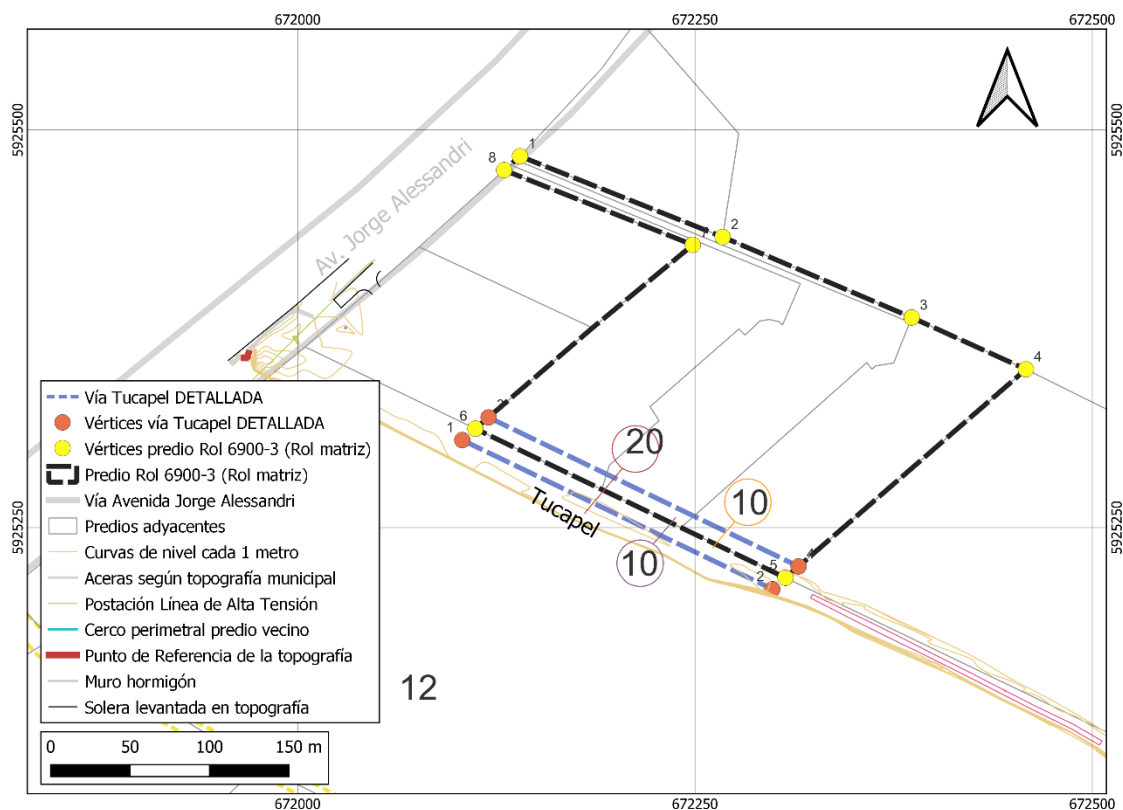
Figura N° 9. Prolongación de la vía Tucapel en formato DWG sobre el predio Rol 6900-3



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

- e) Finalmente, al transformar la información vectorial de formato dwg (AUTOCAD) a shp (SIG QGIS) la cartografía base queda de la siguiente manera como se observa a continuación en el Figura N° 10.

Figura N° 10. Trazado detallado de la prolongación de la vía Tucapel



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

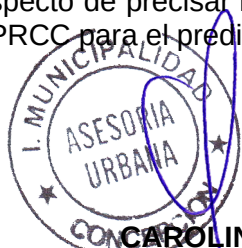
e.1) Coordenadas de la prolongación de la vía Tucapel detallada.

Cuadro N° 3. Ubicación de la prolongación de la vía Tucapel detallada sobre el predio Rol 6900-3 según sistema de referencia de coordenadas (SRC).

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
1	672103,6	5925305,1
2	672298,8	5925211,4
3	672120,1	5925319,4
4	672315,3	5925225,6

6. 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 de nivel comunal establecidas por el PRCC para el predio afecto a solicitud de su propietario.


CAROLINA POCH PALACIOS
ASESOR URBANISTA (S)

CPP/DVE/dve. -