MEMORIA EXPLICATIVA

APLICACIÓN NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VILLA ALEMANA, ART. N° 59 LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

I. ANTECEDENTES GENERALES:

La Comuna de Villa Alemana, al igual que las demás comunas del país, se vio afectada por las disposiciones del Art. 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en relación a la caducidad de los plazos establecidos para las declaratorias de utilidad pública que afectan a los terrenos localizados en el área urbana y de extensión urbana destinados a vías expresas, troncales, colectoras, locales y de servicio, parques intercomunales y comunales en los Planes Reguladores Comunales.

Esta situación significó que a partir de Febrero de 2010, dichos plazos expiraron tanto para los ensanches de vías existentes, como para la apertura de nuevas vías ubicadas dentro del área urbana de la Comuna.

De acuerdo a lo establecido por el propio Art. 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, las áreas destinadas a ensanche o apertura, al quedar sin declaratorias, adolecen de normativa urbana y por lo tanto se requiere fijar las nuevas normas urbanísticas que regirán para dichas áreas, según un plazo establecido de 6 meses contado desde la caducidad de la declaratoria, por la Municipalidad respectiva mediante decreto alcaldicio, previo informe de la SEREMI MINVU respectiva.

En el caso de la comuna de Villa Alemana, no obstante existir la voluntad de actualizar la normativa urbana fijando las nuevas condiciones urbanísticas en los terrenos con caducidad de declaratorias, fue necesario realizar un estudio detallado de la situación posterior, que requirió un plazo de tiempo mayor de lo contemplado.

Esto se explica además, debido al gran número de declaratorias de apertura de vías, de vías con ensanche contempladas, así como también a una diversidad de situaciones en la comuna, como es cambios de trazados, materialización parcial de tramos de vías, proyectos con distinto grado de avance, etc.

Esta revisión del PRC vigente, en lo referente a la vialidad estructurante, más allá del cumplimiento de lo estipulado en la Ley, ha permitido actualizar la información sobre el estado de la red vial comunal, estableciendo una base más sólida y clara, para efectos de administrar y aplicar las normas urbanísticas por parte del gobierno comunal, como también para el momento en que se efectúe una Modificación del instrumento normativo, que tiene más de 10 años de antigüedad.

Lo anterior, en efecto es de gran relevancia, si se considera que las deficiencias que se generan en la vialidad urbana constituyen graves limitantes al desarrollo urbano, pues las restricciones a la accesibilidad que ello produce es causal de alteraciones en la evolución normal de los sectores de la ciudad y factor de deterioro urbano.

Por tanto, para finalmente dar cumplimiento a lo señalado en el Artículo N° 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se ha realizado el presente documento, conformado por una Memoria Explicativa, Listado y planos gráficos correspondientes.

En esta Memoria se exponen los antecedentes generales, la forma en que se abordó el trabajo y su aplicación. En el Listado y en los Planos complementarios, se identifican las vías con ensanche y/o apertura junto a las observaciones y la correspondiente asignación de condiciones urbanísticas o Zonas.

De esta forma, para establecer claramente cada una de las situaciones que se generan a partir de la aplicación de las disposiciones emanadas de la normativa vigente, se ha estructurado el trabajo en dos áreas principales, la primera, correspondiente a un listado detallado, que describe la vialidad estructurante de la comuna que contemplaba ensanche o apertura de vías, incluyendo las observaciones necesarias y asignación de normas urbanísticas. Mientras que en los planos se muestran las vías correspondientes con la división de tramos y referencias para la debida aplicación del listado, además de mostrar las zonas urbanas del Plan Regulador Comunal.

II. DEFINICIÓN DE LAS ZONAS URBANAS

Consecuentemente con lo señalado en el Articulo Nº 59, la asignación de las nuevas normas urbanísticas a las fajas de terreno que recibían el uso "Vialidad" se realizó de acuerdo a las siguientes consideraciones:

1) Como precepto general, la asignación de normas urbanísticas *(zonas)* a un terreno dado, está determinada por la Zona urbana del Plan Regulador Comunal que se ubica inmediatamente adyacente a dicho terreno, salvo situaciones puntuales, como las referidas a algunas zonas AV1, en las cuales se asignó la totalidad del ancho de la faja a dicha zonificacion.

En forma similar, en sectores ubicados adyacentes a la faja de ferrocarriles se establecieron algunas zonificaciones no simétricas. Para los casos de declaratorias de apertura de vías, que se emplazaban sobre el límite urbano de la comuna, la zona adyacente se estableció para todo el ancho de esas fajas.

2) Básicamente, se presentan dos tipos de situaciones en relación a las declaratorias de utilidad pública que afectaban a los terrenos destinados a vialidad, la primera se refiere a los casos de vías (con ensanche o que estaban proyectadas), que se constituyeron como Bienes Nacionales de Uso publico, ya sea que estén materializadas físicamente o se encuentren entregadas al dominio público por medio del acto legal que corresponda.

La segunda, se refiere al caso contrario, en que las declaratorias no se constituyeron como bienes nacionales de uso público y por lo tanto es necesario asignar condiciones urbanísticas.

3) El plano representa gráficamente todas las vías del PRC que incorporaban declaratorias de utilidad pública, excluyéndose las vías que corresponden a existentes (EE) en el PRC vigente desde 2002.

Adicionalmente se incorpora al Plano, la graficación del trazado del "Diseño de Ingeniería del proyecto de Mejoramiento de la Gestión de Tránsito de la comuna de Villa Alemana" que se ejecutó en la ciudad, dado que éste constituye un elemento referencial básico para

comprender algunas de las situaciones de actualización de la vialidad que afectaron al área céntrica de la comuna, en los últimos tiempos.

Por otra parte, en el Plano se distinguen las vías existentes con ensanche (EP) graficadas en color *burdeo* y las de apertura de nuevas vías (PP) graficadas en color *azul oscuro*, que no se constituyeron en BNUP, por lo cual fue necesario generar las asignaciones de zona correspondientes.

Las vías que se consolidaron como BNUP, ya sea que fueran con ensanche o proyectadas, aparecen graficadas en color *verde*.

4) Un aspecto importante de destacar, es que para la elaboración del presente trabajo, se realizó una revisión completa del listado de la vialidad estructurante del PRC, para mejorar algunos aspectos formales, gráficos y de ordenamiento de la información.

En efecto, esto permitió asociar debidamente el listado de vialidad con el Plano, ya que originalmente, el plano del Plan Regulador Comunal no contenía la nomenclatura de las vías y sus tramos. Este listado "actualizado" permite una lectura e interpretación más comprensible, respecto a la red vial estructurante de la comuna.

5) La planimetría se ha desarrollado en 2 láminas a escala 1:5000, en las cuales se grafican las vías pertinentes junto a la parte del Listado que contiene la información relevante.

En los planos se han representado las fajas de las vías sobre la base planimétrica, donde se grafican los tipos de Zonas urbanas del Plan Regulador Comunal que enfrentan, debiendo entenderse que las Zonas asignadas son las que se ubican a cada lado de dicho eje en la mayoría de los casos.

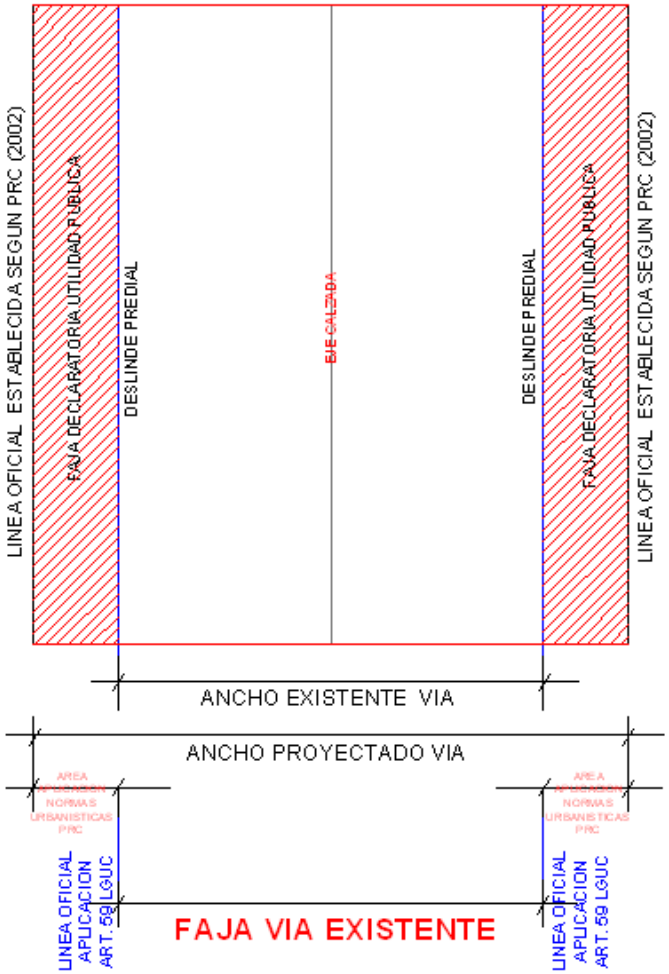
Por último, se debe señalar que para una mejor identificación de las vías y las porciones de terrenos afectadas, los tramos de vías establecidos en el PRC, se han subdividido para conformar sub tramos, en los casos que así lo requiriesen, quedando éstos graficados en los planos y la debida referencia y/o descripción en el listado de vías.

III. ESQUEMAS GRÁFICOS

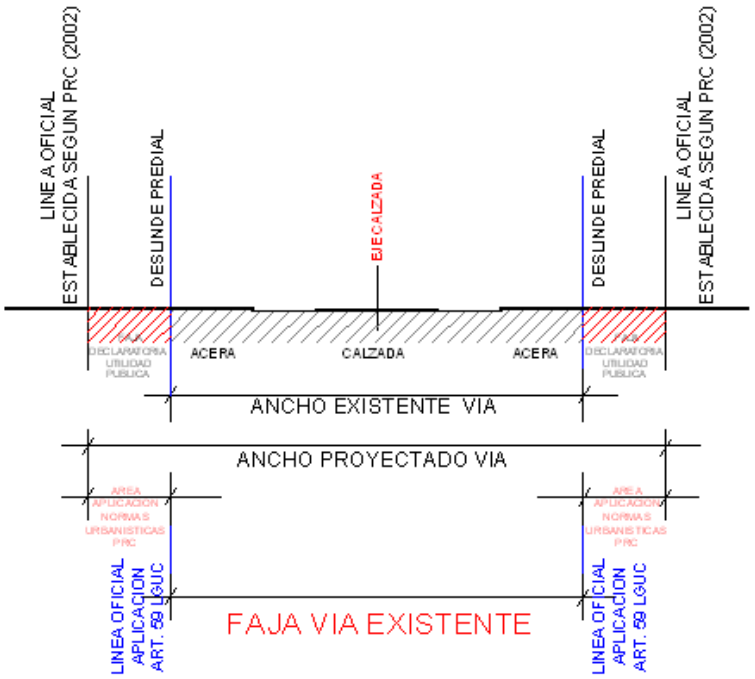
A continuación se presentan dos esquemas, conformados por vistas de planta y perfil de calle, que representan en forma genérica la situación de las declaratorias de utilidad pública con destino vial y la asignación de normas urbanísticas a esas fajas de terreno.

1) CASO 1: VIAS EXISTENTES CON ENSANCHE (AMBOS LADOS)

- ***PLANTA TIPO EN RELACION A EJE DE CALZADA***
  (VIA EXISTENTE CON ENSANCHE – EP)

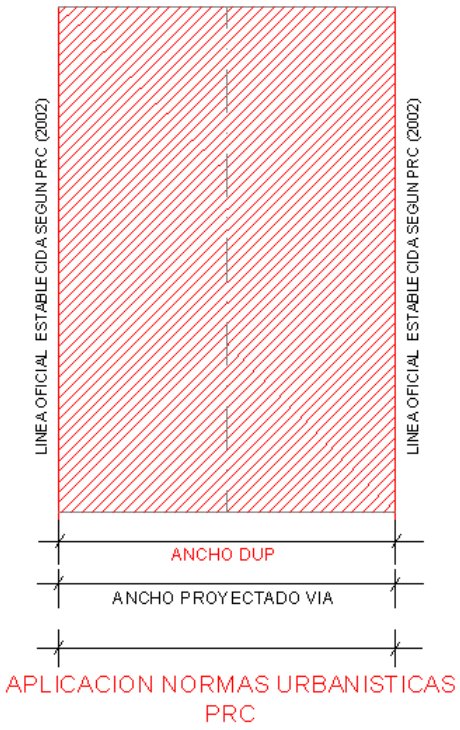


- ***PERFIL TIPO EN RELACION A EJE DE CALZADA***
  (VIA EXISTENTE CON ENSANCHE – EP)



2) CASO 2: APERTURA DE NUEVAS VIAS

- ***PLANTA TIPO***
  (VIA PROYECTADA – PP)



- ***PERFIL TIPO***
  (VIA PROYECTADA – PP)

