

ASESORIA URBANA - SECPLA

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VILLA ALEMANA

**PLANO DE DETALLE N°1
VIA PROYECTADA
LAS PALMAS
MEMORIA**

Artículos 28 bis y 59° LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

INDICE

INTRODUCCIÓN.....	Pág. 3
ANTECEDENTES NORMATIVOS E IDENTIFICACIÓN DE LA VÍA.....	Pág. 4
JUSTIFICACIÓN PARA ESTABLECER LA FAJA DE D.U.P.....	Pág. 5
DESCRIPCIÓN DEL SECTOR.....	Pág. 6
INDIVIDUALIZACIÓN DEL SOLICITANTE.....	Pág. 8
INDIVIDUALIZACIÓN DE LOS PREDIOS AFECTOS.....	Pág. 9
PRECISIÓN FAJA AFECTA A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA.....	Pág. 12

I. INTRODUCCIÓN

En general, la planificación urbana debe posibilitar el desarrollo armónico, sustentable y sostenible que mejore la calidad de vida de las personas que habitan en la ciudad. Dentro de este contexto, la continuidad de la trama vial garantiza la accesibilidad y conectividad de los diferentes sectores que la conforman constituyendo un tema relevante para sostener el crecimiento y desarrollo urbano y de esta forma, propender a una adecuada planificación y condiciones para el transporte y la movilidad, en relación a las capacidades de la infraestructura vial existente como la de las futuras redes de vialidad y la adecuada relación entre la localización de los usos de suelo y los requerimientos de continuidad.

Para cumplir con este objetivo, la red vial pública será definida en los Instrumentos de Planificación Territorial, el que fijará el trazado de las vías y su ancho medido entre líneas oficiales. La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establece que de acuerdo a su función principal, sus condiciones fundamentales y estándares de diseño; las vías urbanas de uso público intercomunales y comunales destinadas a la circulación vehicular, se clasifican en Expresa, Troncal, Colectora, Servicio y Local. Los criterios y estándares quedan definidos en el Art. 2.3.2 de la OGUC.

Para una mayor comprensión, se debe diferenciar dos conceptos en materia del sistema vial los que se encuentran definidos en la OGUC:

- RED VIAL BÁSICA: Conjunto de Vías existentes que por su especial importancia para el transporte urbano, pueden ser reconocidas como tales en los Instrumentos de Planificación Territorial.
- RED VIAL ESTRUCTURANTE: Conjunto de Vías existentes o proyectadas, que por su especial importancia para el desarrollo del correspondiente centro urbano, deben ser definidas por el respectivo Instrumento de Planificación Territorial.

Por otra parte, la Ley General de Urbanismo y Construcciones ha experimentado diversas modificaciones, especialmente en lo concerniente a los terrenos afectos a Declaratorias de Utilidad Pública y plazos de caducidad, las que se señalan a continuación:

- Ley General de Urbanismo y Construcciones-LGUC (DFL N° 458/1976)
 - o Art.28bis, incorporado por la Ley N° 20.791/2014 (Art. 1 N° 2. D.O. de fecha 20.10.2014)
 - o Art. 59°, modificado por la Ley N° 20.791/2014 (Art. 1 N° 5. D.O. de fecha 20.10.2014)
- Circular Ord. N° 0241 DDU 283 de fecha 08.05.2015 de la División de Desarrollo Urbano. Aplicación artículo 28 Bis e inciso segundo artículo 59 LGUC en relación con planos de detalles.

ASESORIA URBANA – SECRETARIA COMUNAL DE PLANIFICACION

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VILLA ALEMANA

Estas modificaciones a la legislación urbana disponen de los mecanismos para precisar la faja de terreno afecta a Declaratorias de Utilidad Pública (DUP) a través de un “Plano de Detalle”, cuyo propósito es graficar en forma pormenorizada el área afecta, mediante un proceso expedito y claro. Este procedimiento otorga al propietario afectado el derecho a que la autoridad respectiva establezca con exactitud los trazados y anchos del espacio declarado de utilidad pública, incrementando así su certeza jurídica.

II. ANTECEDENTES NORMATIVOS E IDENTIFICACIÓN DE LA VÍA

El actual Plan Regulador Comunal (PRC) de Villa Alemana, fue promulgado a través del Decreto Alcaldicio N° 619 del 09 de mayo de 2002 y publicado en Diario Oficial de fecha 24 de Julio del año 2002.

La Vialidad Estructurante del área urbana de la comuna es la conformada por las vías identificadas en el Cuadro correspondiente del CAPITULO V Vialidad, Art. 21 de la Ordenanza Local; graficadas en el Plano PR-VA-01 (Imagen 1).

Imagen 1: Plano PR-VA-01, D.A. N° 619/02



FUENTE: Municipalidad de Villa Alemana

El instrumento normativo de la comuna de Villa Alemana nombra a la Vía Las Palmas en el tramo comprendido entre Prolongación Avenida Cien Águilas y Camino Troncal, con el número de Orden 11.6, de categoría Colectora y con la condición de Proyectada de 20 metros de ancho (Ver Cuadro 1).

Cuadro 1: Extracto Tabla Vialidad Estructurante PRC de Villa Alemana

VIA		TRAMO				ANCHO MINIMO ENTRE LINEAS OFICIALES	
N° Orden	(Nombre)	N° Orden	VIA (Nombre)	LIMITES TRAMO (Nombre)	Proy. (P) Exist. (E)	(mts.) Proy. (P) Exist. (E)	(P) (E)
VIAS COLECTORAS							
11	EJE TRONCOS VIEJOS - AV. LA PALMA	11.4.	AV. LA PALMA	Maturana / Av.Primer	(E)	20	(P)
		11.5	AV. LA PALMA	Av.Primer / Prolong. Cien Aguilas	(E)	20	(P)
		11.6.	AV. LA PALMA	Prolong. Cien Aguilas / Camino Troncal	(P)	20	(P)

FUENTE: PRC de Villa Alemana

Si bien el trazado de la vía proyectada Las Palmas fue establecido en el Plan Regulador Comunal del año 2002, mantuvo su vigencia luego de la aplicación del Artículo Transitorio de la Ley N° 20.791/2014 (D.O. 29.10.2014) que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones en materia de afectaciones de Utilidad Pública de los Instrumentos de Planificación Territorial.

De acuerdo a lo establecido en el mencionado Artículo Transitorio, el Municipio de la comuna de Villa Alemana, elaboró el D.A. N° 753 de fecha 17.04.2015 (D.O. 28.04.2015), que contiene la nómina de los terrenos desafectados y no se identifica la Vía Proyectada Las Palmas.

Por lo tanto, la Declaratoria de Utilidad Pública corresponde a un gravamen actualmente vigente, establecido en el Instrumento de Planificación Territorial mencionado, vigente (Decreto Alcaldicio N°619/2002), en conformidad a lo señalado en el Art. 59° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

III. JUSTIFICACIÓN PARA ESTABLECER LA FAJA DE D.U.P.

El trazado de la Vía Proyectada Av. Las Palmas (11.6), fue concebida originalmente en el PRC 2002 como parte de una red vial mayor que corresponde al Eje Troncos Viejos.

El objetivo era establecer una continuidad de la trama vial de la ciudad en sentido transversal, con el fin de ofrecer alternativas de conectividad y accesibilidad a los sectores ubicados al sur del Troncal Urbano y así consolidar los trazados viales proyectados en las áreas disponibles que contaban con condiciones y tamaños prediales propicios para acoger el incremento y localización de nuevas áreas residenciales y de equipamiento, pero carentes de urbanización.

En ese sentido, la consolidación de la infraestructura vial permitiría dotar de accesibilidad a lotes o predios que no contaban con ingreso o frente a una vía, generando la imposibilidad de ciertos predios a realizar operaciones legales definidas en la normativa urbana, especialmente si se considera que sólo algunas actuaciones obligan a los particulares a ceder y ejecutar las obras de urbanización.

De esta manera, se buscaba evitar que se originaran macro-manzanas o lotes “ociosos”, de gran superficie en el área urbana de la comuna.

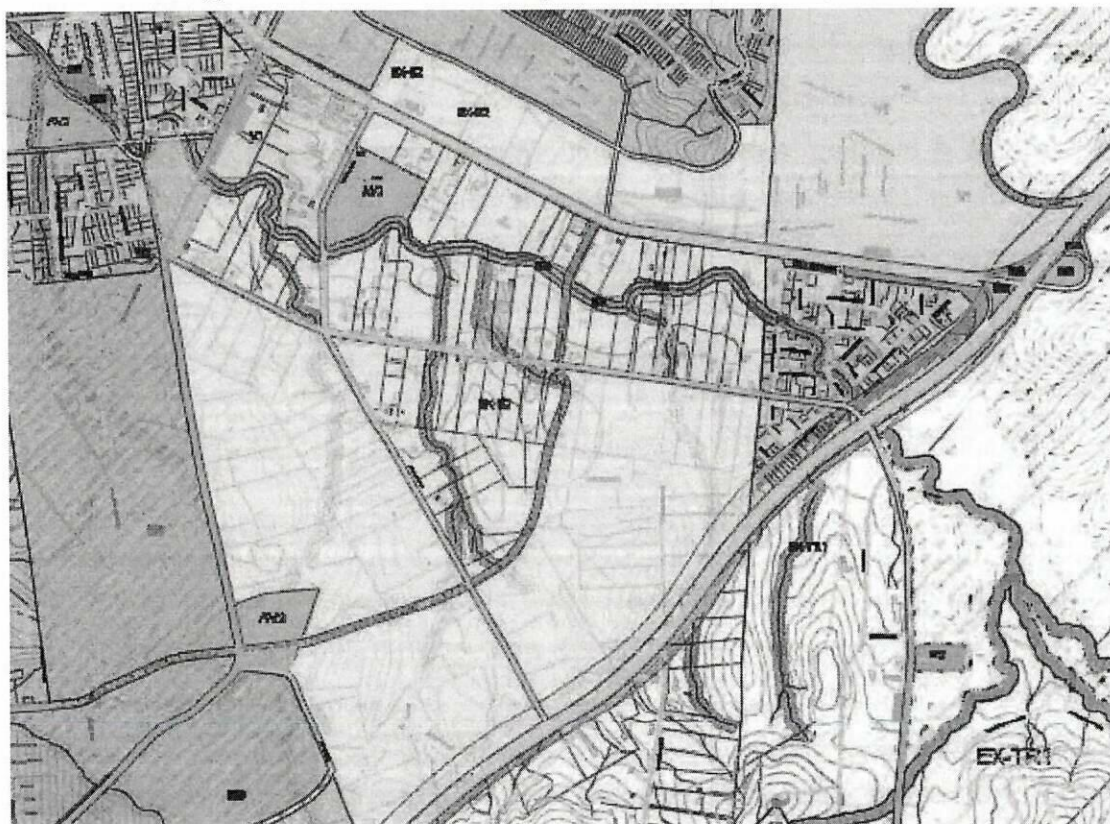
Sin embargo, antes de la modificación al Art. 59° asociada a los plazos de caducidad de las Declaratorias de Utilidad Pública (DUP), entre el período del año 2010 y 2014, en que las fajas destinadas a vialidad habían caducado, dio como resultado el desarrollo de numerosos proyectos de

loteos aislados y condominios privados sin integración a la trama urbana, por carecer de las exigencias normativas para establecer un diseño urbano apropiado que permita generar la continuidad con la red vial existente, especialmente a las que empalman con las vías de conexión y categoría metropolitana.

Para el caso de análisis, el trazado de la Vía Proyectoada Las Palmas, conecta en sentido nororiente con la Vialidad Estructurante definidas en el PRC de Villa Alemana (D.A. N° 619/2002) y posteriormente, con las nominadas por el PREMVAL (Res. N° 31/4/128 del año 2014), todas emplazadas en el sector de Peñablanca, de acuerdo al siguiente detalle:

- Av. Vicepresidente Bernardo Leighton (Categoría Troncal, PREMVAL)
- Calles Los Aromos y Las Acacias (Categoría Local, PRC)
- Av. Manuel Montt, Troncal Urbano (Categoría Troncal, PREMVAL)

Imagen 2: Extracto PlanoPR-VA-01,D.A.N°619/02
Se grafica el tramo de la Vía Proyectoada Av. Las Palmas (color rojo)



FUENTE: PRC de Villa Alemana

IV. DESCRIPCION DEL SECTOR

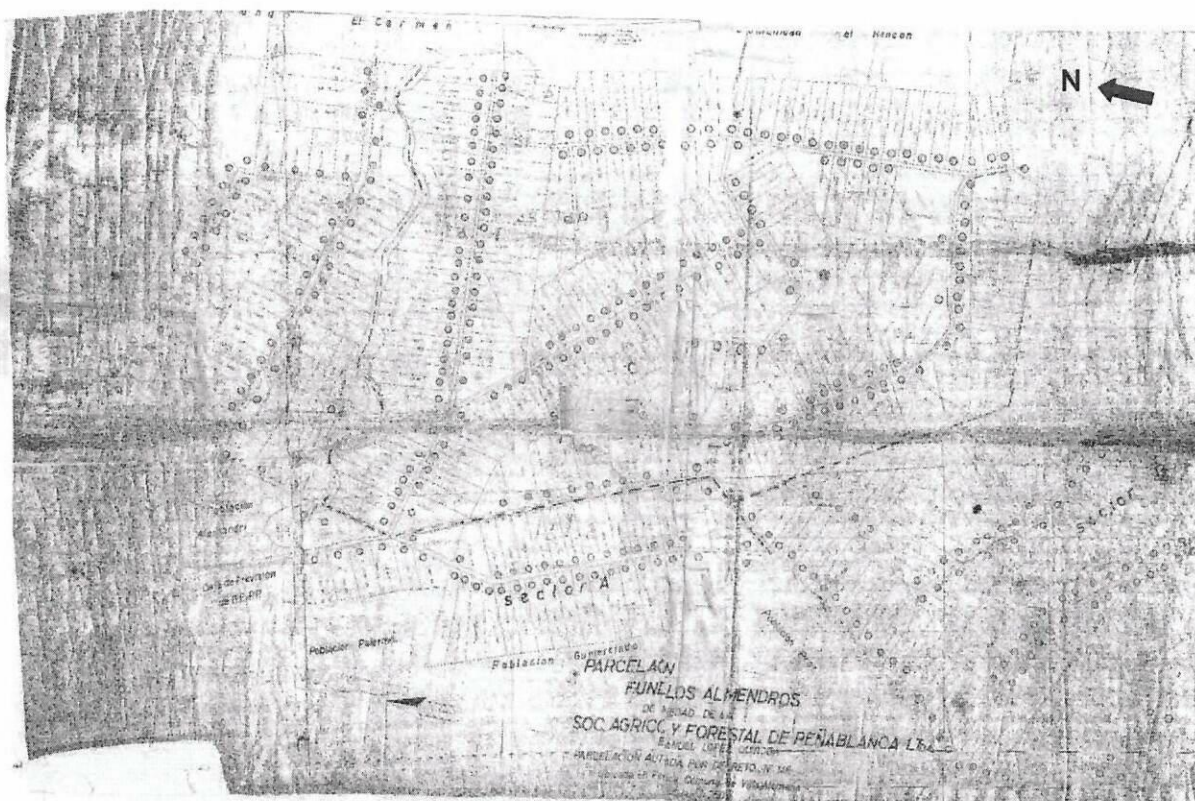
El sector denominado Fundo Los Almendros de Peñablanca, corresponde al área emplazada al norponiente de la Autopista Troncal Sur, comprendido entre las calles Avenida Vicepresidente Bernardo Leighton por el poniente, el Troncal Urbano por el norte y la Autopista Troncal Sur por el sur oriente y a su vez, es atravesado por el Estero Quilpué.

ASESORIA URBANA – SECRETARIA COMUNAL DE PLANIFICACION
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VILLA ALEMANA

El origen del sector se remonta al año 1956, a partir de una subdivisión realizada a la propiedad perteneciente a la “Sociedad Agrícola y Forestal de Peñablanca Ltda.”, denominada Parcelación Fundo Los Almendros, generando una parcelación en su mayor parte de lotes de 1 Hectárea, con las características de trama regular conformada por lotes de forma rectangular (50 x 200 metros) y con caminos vecinales que les otorgaban acceso.

La escritura original de la parcelación, se encuentra inscrita de fojas 772, N° 1.107 del Registro de Propiedades del Conservador de Bienes Raíces de Limache, cuyo Plano se encuentra protocolizado bajo el N° 89 del Registro de Documentos del CBR de Limache del año 1956 (Ver Imagen 3).

Imagen 3: Plano Parcelación Fundo Los Almendros



FUENTE: Municipalidad de Villa Alemana

En la actualidad, el sector se ha ido consolidando a través de proyectos de loteos y condominios desarrollados en los predios y trama base de la parcelación original, con escasas propuestas de urbanización o nuevos trazados viales incorporados en los proyectos, que den cuenta de un diseño urbano que se integre a la trama urbana y a la red vial constituida por las calles actualmente existentes o, que entregue nuevas alternativas de conectividad hacia los otros barrios o las vías principales.

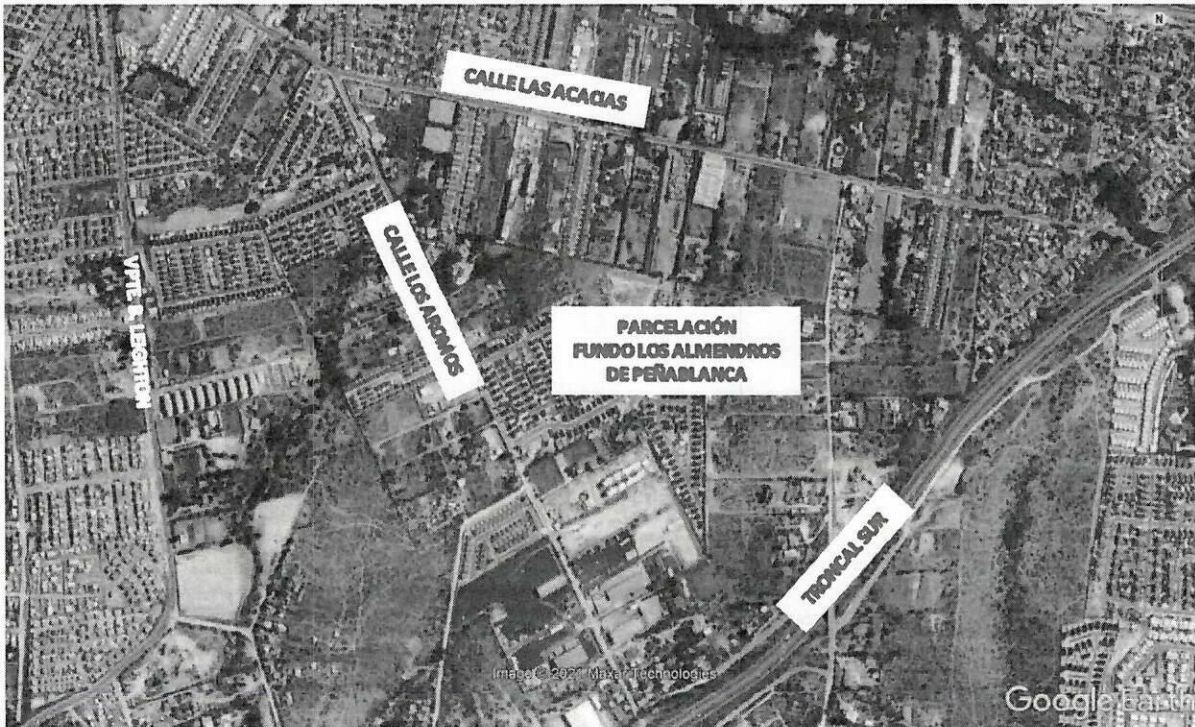
Por otra parte, la materialización de la Autopista Troncal Sur en el año 2004, le confirió la ventaja de ser un sector ubicado adyacente a un eje de conectividad metropolitana pero su accesibilidad y puntos de atravesos es limitada, convirtiéndose esta infraestructura en una barrera funcional lo que manifiesta aún más, la necesidad de establecer una estructura vial intermedia que conecte al sector con otros

barrios contiguos y áreas de la comuna.

En este sentido, un factor que mejoraría las condiciones de conectividad y accesibilidad para el sector, sería la implementación de otras alternativas y trazados viales dentro del sector y hacia la trama vial mayor, asociadas a la posibilidad de facilitar la conexión de los sectores residenciales con los equipamientos y servicios de la comuna.

Se debe mencionar, que dentro del contexto del desarrollo del estudio de actualización al instrumento normativo vigente de la comuna, actualmente en inicio del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica, surge la posibilidad de revertir la actual condición y características mencionadas, pudiendo considerar la incorporación de nuevos trazados viales y ajustar los actualmente existentes, conforme a los requerimientos de crecimiento residencial y en concordancia con los escenarios de demanda que establezcan los estudios técnicos y de capacidad vial.

Imagen 4: Situación actual del Sector
Se identifica la intersección de las principales vías que lo delimitan

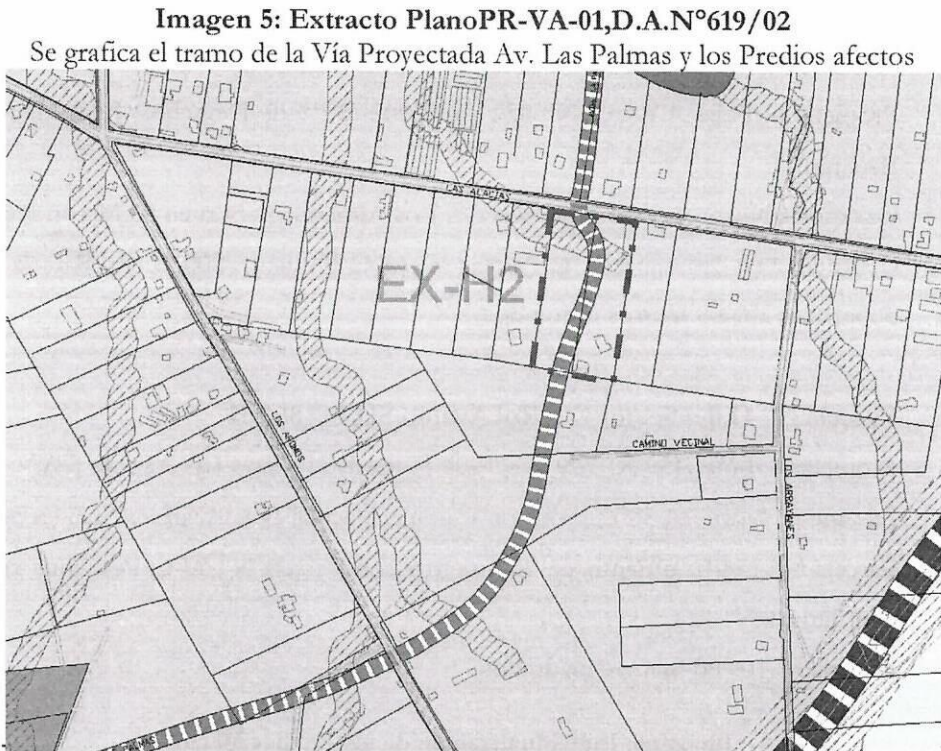


FUENTE: Imagen satelital Google Earth (2021)

V. INDIVIDUALIZACIÓN DEL SOLICITANTE

En el marco del nuevo Artículo 28 bis y la modificación del Artículo 59°, ambos contenidos en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el Certificado N° 1055 del año 2018 que emite la Dirección de Obras Municipales, no precisa el trazado de la **Vía Proyectada Las Palmas (11.6)**, por lo cual se solicita establecer por medio de un Plano de Detalle, el trazado de dicha Vía y la Declaratoria de Utilidad Pública que afecta a los predios Roles de Avalúo N° 866-11 y N° 866-182 del sector de

Peñablanca, solicitado por el Sr. Juan Manuel Olaechea, propietario y representante legal de los predios localizados en la Imagen 5.



FUENTE: Municipalidad de Villa Alemana

De acuerdo a lo señalado en el Art. 28 bis de la LGUC y en la DDU N° 283/15, esta Unidad procedió a precisar el área afecta a Declaratoria de Utilidad Pública por la **Vía Proyectoada Las Palmas** de 20 metros de ancho, vía de categoría Colectora, establecida en el PRC de Villa Alemana graficada en el Plano PR-VA-01 (D.A.N°619/2002)

Es importante destacar que la topografía de los predios afectos, fue aportada por el propietario y representante legal, siendo replanteada por la Secretaría Comunal de Planificación (SECPLA) del municipio, que servirá de insumo para la elaboración del Plano de Detalle.

VI. INDIVIDUALIZACIÓN DE LOS PREDIOS AFECTOS

La solicitud corresponde a las propiedades ubicadas en calle Las Acacias Parcelas 40 y 41 del sector Los Almendros de Peñablanca, talcomolograficalaImagen6.

En cuanto a los antecedentes de propiedad, se detalla a continuación lo siguiente:

Antecedentes Conservador de Bienes Raíces, Comuna de Limache:

La escritura original de la “Sociedad Agrícola y Forestal de Peñablanca Ltda.” se encuentra Inscrita de fojas 772, N° 1.107 del Registro de Propiedades del CBR de Limache.

El Plano de la parcelación se encuentra protocolizado bajo el N° 89 del Registro de Documentos

del CBR de Limache del año 1956.

Antecedentes Conservador de Bienes Raíces, Comuna de Villa Alemana:

Parte del Plano de la Parcelación del Fundo Los Almendros, se encuentra reinscrito en el CBR de Villa Alemana, en el Registro de Documentos de fojas 91 N° 110 del año 1977.

– **Parcela N° 40 del Sector C | Rol Avalúo SII N° 866-182**

Propietario: Fojas 478 vta. N° 822 año 2002 (50% de Derechos, Juan Manuel Olaechea Beñarán)

Deslindes: Norte en 50 metros con Av. Los Almendros; Sur: en 50 M con Parcela N° 158-C; Oriente: en 200 metros con Parcela N° 39-C; Poniente: 200 M con Parcela N° 41-C.

Superficie: 10.000 metros cuadrados

– **Parcela N° 41 del Sector C | Rol Avalúo SII N° 866-11**

Propietario: Fojas 439 N° 729 año 1998 (Sociedad Campo Las Acacias S.A.)

Deslindes: Norte en 50 metros con Camino Vecinal (Las Acacias); Sur: en 50 metros con Parcela N° 158-C; Oriente: en 200 metros con Parcela N° 40-C; Poniente: en 200 metros con Parcela N° 42-C.

Superficie: 10.000 metros cuadrados

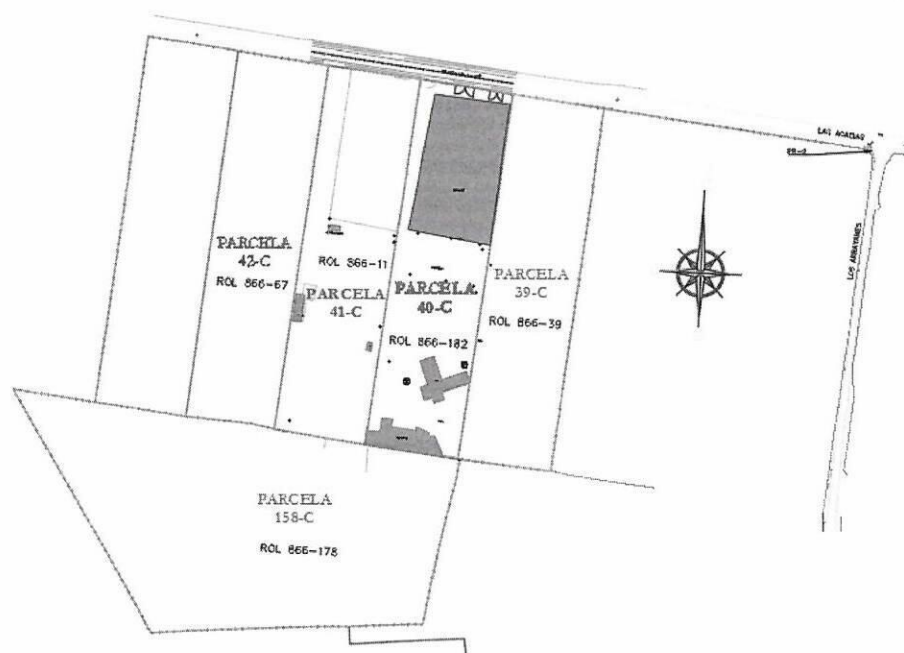
Imagen6: Individualización de los Predios afectados



FUENTE: Imagen satelital Google Earth (2021)

Imagen 7: Plano Topográfico

Se grafica los Predios afectos del solicitante y los inmediatos



FUENTE: Adaptación Topografía aportada por solicitante y replanteo SECPLA (2021)

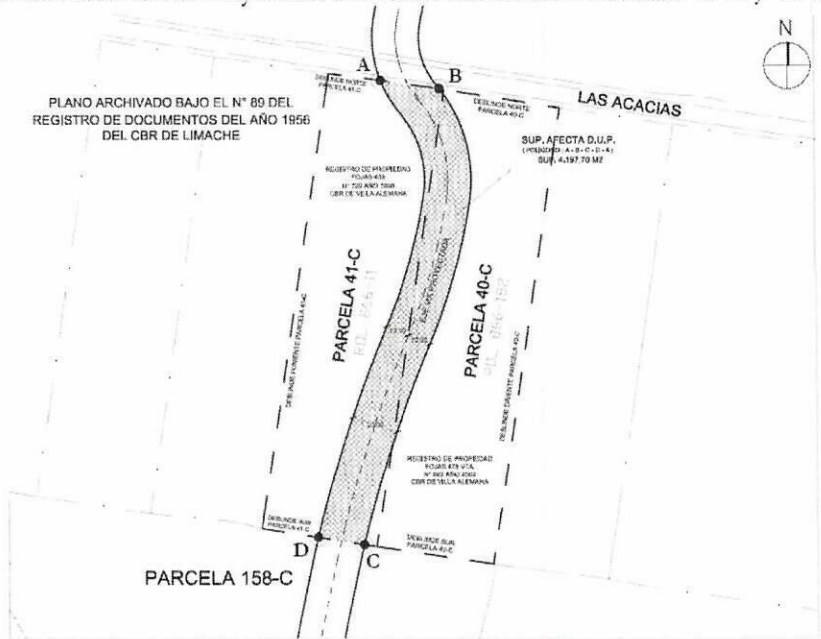
Para la confección del Plano y precisión del área afecta a Declaratoria de Utilidad Pública por el trazado de la Vía Proyectada Las Palmas, en particular el tramo que empalma con calle Las Acacias, se identifican además los lotes inmediatos, transcribiéndose la información conforme a datos del SII y del CBR de Villa Alemana, con la finalidad de contextualizar la situación y condiciones del área:

- **Parcela 39-C** (Poniente): Rol Avalúo SII N° 866-39. Propietario Sociedad Inmobiliaria y de Inversiones Biobío, Ubicado en Las Acacias, de una superficie de 10.000M².
Inscripción de fojas 1699 Vta. N° 2765 del año 2013, del Registro de Propiedad del CBR de Villa Alemana.
- **Parcela 42-C** (Oriente): Rol Avalúo SII N° 866-67. Propietario, Báez Martínez, Hugo Hermógenes. Ubicado en Las Acacias, de una superficie de 10.000M².
Inscripción de fojas 42 Vta. N° 716 del año 1986, del Registro de Propiedad del CBR de Villa Alemana.
- **Parcela 158-C** (Sur): Rol Avalúo SII N° 866-178. Propietario, Inversiones Inmobiliarias Juan M. Ubicado en Calle Los Arrayanes, de una superficie de 22.150M².
Inscripción de fojas 322 Vta. N° 524 del año 2016, del Registro de Propiedad del CBR de Villa Alemana.

VII. PRECISIÓN FAJA AFECTA A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA

Por lo tanto, la **Declaratoria de Utilidad Pública del trazado de la vía proyectada Av. Las Palmas** (N° de Orden 11.3), de Categoría Colectora de 20 metros de ancho, que afecta a las **Parcelas 40-C y 41-C**, Roles Avalúo SII N°s 866-182 y 866-111 respectivamente, del sector de Peñablanca de la Comuna de Villa Alemana, queda graficada en el área que se detalla en la Imagen 8 y la lámina gráfica correspondiente, denominada **Plano de Detalle N° 1** elaborado por esta Unidad y que acompaña este documento.

Imagen 8: Plano de Detalle N° 1
Área afecta de la vía Proyectada Av. Las Palmas sobre Parcelas 40-C y 41-C



FUENTE: Elaboración Asesoría Urbana – SECPLA – IMVA (2021)