

## MUNICIPALIDAD DE VIÑA DEL MAR

**OTORGA APROBACION DEFINITIVA AL PLANO SECCIONAL "PRECISIÓN LÍNEAS DE EDIFICACIÓN FRENTE A VÍAS Y ESPACIOS PÚBLICOS"**

Viña del Mar, 28 de enero de 2011.- Esta Alcaldía decretó hoy lo que sigue:

Núm. 2.065.- Vistos: estos antecedentes; los decretos alcaldicios N° 10.949/2002, 11.381/2010 y 1.815/2011; las publicaciones del diario El Mercurio de Valparaíso de fechas 5 y 13 de noviembre de 2010; las Actas del Secretario Municipal de 15 de noviembre de 2010 y 4 de enero de 2011; el Memorando N° 2/2011 del Director del Departamento Asesoría Urbana; la Providencia del Administrador Municipal de 17 de enero de 2011; el acuerdo del Concejo Municipal adoptado en sesión ordinaria de 20 de enero de 2011; el Oficio Ord. N° 21/2011 de la señora presidenta del Concejo Municipal; el Memorando N° 9/2011 del Director del Departamento Asesoría Urbana; la Providencia de Secretario Municipal de 26 de enero de 2011; los Planos PS-PL-1, PS-PL-2 y PS-PL-3; el Acta de término exposición pública; la Ordenanza y Memoria Explicativa; el Ingreso Secretaría Abogado N° 251/2011; lo dispuesto en los artículos 46° y N° 2.1.14 de la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, respectivamente, y las facultades establecidas en los Arts. 56 y 65 de la ley N° 18.695,

Decreto:

1.- Otórgase la aprobación definitiva al Plano Seccional "Precisión Líneas de Edificación frente a Vías y Espacios Públicos de la Comuna de Viña del Mar", para su incorporación al Plan Regulador Comunal de Viña del Mar, vigente, Decreto Alcaldicio N° 10.949/2002, en conformidad al acuerdo del Concejo Municipal adoptado en sesión ordinaria de 20 de enero de 2011, y lo dispuesto en los artículos 46° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y artículo N° 2.1.14 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, consistente en su Memoria Explicativa, Ordenanza que se transcribe a continuación, y Plano PS-PL-1, PS-PL-2 y PS-PL-3:

## MEMORIA EXPLICATIVA

**Plano Seccional "Precisión Líneas de Edificación frente a Vías y Espacios Públicos de la Comuna de Viña del Mar".**

En conformidad a las atribuciones de la I. Municipalidad de Viña del Mar, entregadas por la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, para actualizar el P.R.C. vigente, según lo determina el artículo 46°, se ha establecido la elaboración de un Plano Seccional, orientado a precisar las "líneas de edificación" frente a determinadas calles del área urbana de la ciudad.

**I. Antecedentes Generales**

La Ley General de Urbanismo y Construcciones, a partir de febrero del año 2004, estableció cambios importantes en el artículo 59° que determinaron una nueva situación normativa, en relación a las declaratorias de utilidad pública que se establecen a través de los planes reguladores comunales.

En efecto, en el artículo 59° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones se establecieron plazos de caducidad para las declaratorias de utilidad pública que afectan a los terrenos ubicados en las áreas urbanas y de extensión urbana.

De esta forma, los plazos indicados para las áreas urbanas son de diez años para las vías expresas y de cinco años para las vías troncales y colectoras. Mientras que en el caso de las declaratorias de utilidad pública de los terrenos ubicados en áreas de extensión urbana, cualquiera sea su destino, será de diez años, pudiendo prorrogarse por una vez por igual lapso.

La aplicación de los plazos de caducidad de las vías significó que las declaratorias de utilidad pública, que contemplaba el Plan Regulador Comunal, expiraron el día 12 de febrero de 2010, tanto para los ensanches de vías existentes como para la apertura de nuevas vías ubicadas en el área urbana de la ciudad.

Luego de caducada la declaratoria de utilidad pública, el inmueble afectado no podrá ser declarado nuevamente afecto a utilidad pública para los mismos usos incluidos en una declaratoria anterior, a menos que el acto expropiatorio se dicte dentro del plazo de sesenta días contado desde la fecha de entrada en vigencia de la nueva declaratoria. Expirado dicho plazo, caducará automáticamente la declaratoria de utilidad pública.

El mismo artículo 59° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones dispuso que las nuevas normas urbanísticas aplicables a las áreas destinadas a ensanche o apertura deberán ser fijadas dentro del plazo de 6 meses contado desde la caducidad de la declaratoria, por la Municipalidad respectiva mediante Decreto Alcaldicio, previo informe de la Seremi Minvu V Región, asimilándolas a las de la zona predominante de las adyacentes al terreno. La dictación del citado decreto fue realizada oportunamente antes del 12 de agosto de 2010.

**2. Postergación de Permisos**

En correspondencia con los efectos generados por la aplicación de la nueva normativa, y en concordancia con las atribuciones otorgadas por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se determinó la postergación de permisos para sectores afectos a ensanches de vías y apertura de vías, a partir del día 13 de febrero de 2010, con el objeto de estudiar las condiciones urbanísticas de dichos sectores, para el posterior ajuste normativo del Instrumento de Planificación Territorial local.

En dicha postergación de permisos se nominaron diversos sectores, que en conformidad con lo dispuesto en la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se dispuso un plazo de 12 meses de vigencia de la postergación.

Para una mejor visualización de la situación normativa y las actividades que se desprenden de su aplicación, se presenta el siguiente esquema cronológico:

**I. Aplicación Artículo 59:**

\*Establece la caducidad de las vías (para el 12 de febrero de 2010).

\*Asignación de zonas en un plazo de 6 meses (antes del 12 de agosto 2010).

**II. Necesidad de Postergación de Permisos por 12 meses para estudios (entre el 12/2/2010 y el 12/2/11).****III. Desarrollo de Estudios y Plano Seccional (dentro del período de postergación de permisos).**

La postergación de permisos por tres meses, así como su prórroga, para completar un total de 12 meses, fue debidamente fundamentada con los argumentos técnicos y urbanísticos, que permitieron validar su aprobación ante la Seremi Minvu y dar cursos a los estudios que condujeron al desarrollo del presente proyecto de Plano Seccional.

En concordancia con lo anterior, los documentos técnicos que conforman la postergación de permisos y su prórroga deben entenderse como parte integrante del estudio y la propuesta normativa.

Cabe señalar que la postergación de permisos identifica 60 sectores o porciones de terreno, correspondientes a declaratorias de ensanche de vías o declaratorias de apertura de vías que caducaron en la fecha antes referida, y que se consideran relevantes desde el punto de vista urbanístico.

Las consideraciones urbanísticas, que permitieron identificar estos 60 sectores, por sobre el resto de las vías del PRC afectas a caducidad, obedecen a una revisión minuciosa de las situaciones y características de cada caso, y a la necesidad de cautelar los efectos derivados de la liberación de las respectivas fajas con declaratoria de utilidad pública establecidas por el PRC.

**3. Área de Acción y Orientación del Plano Seccional**

De esta forma, este Plano Seccional se orienta, en primer término, al estudio de los sectores afectos a la Postergación de Permisos, para posteriormente desarrollar una propuesta normativa que busca preservar las características del espacio público destinado a vialidad y los aspectos funcionales que se relacionan con la falta de consolidación de una vía.

Al establecerse la caducidad de las referidas declaratorias, con fecha 12 de febrero de 2010, se reduce la red vial que establece el PRC en la comuna en más del 85%, con lo cual se producen importantes consecuencias tanto en el espacio público, funcionalidad e imagen urbana, como también en la conformación del espacio privado que se genera en los predios, a partir de la modificación de las líneas oficiales.

Esta nueva situación que enfrenta la Planificación Urbana, por una parte afecta el desarrollo futuro y crecimiento de la ciudad asociada a la implementación de una red vial que le otorga la conectividad y accesibilidad a dicho crecimiento.

A la vez, tal como se mencionó anteriormente, no sólo se ve afectada la función de conectividad que otorgan las vías; también un elemento importante de la ciudad es el espacio público que conforman sus calles, estableciendo así un área o volumen de lo público que se encuentra confinado entre las propiedades privadas. Esta "área pública" está dotada de determinados atributos de espacialidad y paisaje, donde se permite la circulación y reconocimiento de la ciudad.

En partes importantes de la comuna, las fajas de terreno que estaban afectadas con declaratorias de uso público por el PRC habían permitido plasmar paulatinamente una tipología de espacios y distanciamientos entre los bienes privados y los públicos, llegando a constituir un valor urbano destacable.

Es en este ámbito, el de la consolidación del espacio público e imagen urbana, que este Plano Seccional busca mejorar las características actuales con que se disponen las propiedades privadas en frente de los bienes nacionales de uso público, estableciendo un ordenamiento de los antejardines.

De acuerdo a lo expresado, se pueden resumir los objetivos del Plano Seccional en los siguientes conceptos:

- o Generar un ordenamiento de las líneas de edificación y áreas de antejardín.
- o Preservar las características del espacio público, en relación al espacio de uso peatonal y la espacialidad e imagen urbana.
- o La consolidación del espacio público-privado, expresado en el conjunto de atributos asociados a su armonización.

No obstante la complejidad y detalle que se desprende del estudio de la vialidad estructural de la comuna, las facultades técnico-normativas que otorgan un instrumento como lo es un Plano Seccional, son reducidas, disponiéndose, por lo tanto, de una herramienta más bien acotada de precisión del Plan Regulador Comunal, que en el caso del presente estudio se determinó realizar en función de la precisión de las líneas de edificación, ajustando los anchos de antejardín.

El Plano Seccional, al normar sobre el distanciamiento de las líneas de edificación, busca preservar las características del ancho o espesor del espacio público asociado a las vías, que el PRC contemplaba, con el objeto de plasmar determinadas condiciones de funcionalidad urbana que se insertan en una visión sistémica de la red vial de la comuna.

El expediente técnico del Plano Seccional incorpora la precisión de las líneas de edificación en 6 ejes (5 en el área céntrica de la ciudad y 1 en sector El Salto), 3 en sentido norte - sur, correspondientes a calles Von Schroeders, Villanelo y Cinco Oriente, y 3 en sentido oriente - poniente, constituidos por calle Limache en sector céntrico y en sector El Salto, detrás del borde sur de la faja Estero Marga-Marga. Los sectores y tramos seleccionados buscan responder a la situación actual y futura que afecta a la red vial, considerando el crecimiento de las demandas viales que genera la ciudad en comparación con la capacidad de las vías para absorber dicha demanda. El análisis y medición del comportamiento de la vialidad de la comuna se apoya en los diversos estudios de capacidad vial encargados por la Municipalidad, que ofrecen un diagnóstico acabado sobre la materia.

Por otra parte, más allá del alcance de este instrumento, la debida comprensión de cada situación vial de la comuna hará posible distinguir las jerarquías o prioridades, según se realizarán determinadas acciones, ya sea en el campo normativo propiamente tal o en un ámbito diferente como es la gestión urbana, u otras políticas de tipo público-privado, que se orienten a consolidar los objetivos planteados, y sean posibles de ser llevadas a cabo.

## ORDENANZA

## Plano Seccional "Precisión Líneas de Edificación frente Vías y Espacios Públicos de la Comuna de Viña del Mar"

**Artículo 1°.-** Se precisan las líneas de edificación señaladas en el artículo 16 "Zonas y Áreas", Capítulo III del Plan Regulador Comunal, D.A. N° 10949/02, correspondientes a las Zonas E1, E2, I y S2 (C1), según lo estipulado en la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**Artículo 2°.-** La precisión de líneas de edificación genera nuevos anchos de antejardín frente a las calles Limache, 5 Oriente, Villanelo, Von Schroeders y faja Estero Marga-Marga, en los tramos que se indican en la Tabla N° 1, y en correspondencia con la información contenida en los planos PS-PLE-1, PS-PLE-2 y PS-PLE-3.

TABLA N° 1

PLANO SECCIONAL "PRECISION DE LINEAS DE EDIFICACION FRENTE A VIAS Y ESPACIOS PUBLICOS DE LA COMUNA DE VIÑA DEL MAR"									
N° Sector	P.R.C. 2002 Nombre Vía asociada a Sector de Precisión	Frente a BNUP según PRC	Ancho Exist Vía (m)	Inicio / Término	Zonificación correspondiente PRC (D.A. N° 10.949/02)	Ancho Antejardín (m) establecido en PRC (D.A. N° 10.949/02)	Precisión Línea de Edificación Ajuste Ancho Antejardín (Para tipo de Agrupamiento Aislado y Continuo)	Largo Tramo (m) (*)	Rol Matriz Sector Precisión
<b>FRENTE A VÍA TRONCAL</b>									
1	Limache	Vía T-1.7		Proyección LO oriente calle Achupallas / Vía Las Palmas	Zona I	1 = 10 m	12 m (lado Norte)	2.009,40 m	703 - 704
<b>FRENTE A VÍAS COLECTORAS</b>									
2	5 Oriente (Tramo B - C)	Vía C-1.13	Variable entre 15,74 y 16,27	Propiedad Rol N° 36-11	Zona E2	6 m	10 m (lado Poniente)	Tramo B - C : 10,17 m	36 - 11
	5 Oriente (Tramo F - G)	Vía C-1.13	16,30	Propiedad Rol N° 76-18	Zona E2	6 m	10 m (lado Poniente)	Tramo E - F : 18,77 m	76 - 18
3	Villanelo (Tramo A - B)	Vía C-4.5	11,76	Línea Oficial sur Estero Marga-Marga / Calle Arlegui	E1 (Seccional Villanelo S-6)	4 m (Sólo para Edificación Aislada)	7 m (lado poniente)	Tramo A - B : 49,55 m	627
	Villanelo (Tramo C - D)		11,54	Calle Arlegui / Deslinde sur Propiedad Rol N° 648-256 (Deslinde norte Plaza M. Luisa Bombal)	E1 (Seccional Villanelo S-6)	4 m (Sólo para Edificación Aislada)	7 m (lado poniente)	Tramo C - D : 46,35 m	648
	Villanelo (Tramo E - F)		11,94	Deslinde norte Propiedad Rol N° 669-72 / Calle Viana	E1 (Seccional Villanelo S-6)	4 m (Sólo para Edificación Aislada)	7 m (lado poniente)	Tramo E - F : 85,44 m	669
4	Von Schroeders (Tramo A - B)	Vía C-4.8	15	Deslinde norte Propiedad Rol N° 605-271 / Av. Valparaíso	Zona E1	4 m (Sólo para Edificación Aislada)	4 m (lado poniente)	Tramo A - B : 193,51 m	605 - 609
	Von Schroeders (Tramo C - D)		15	Av. Valparaíso / Deslinde sur Propiedad Rol N° 666-19	Zona E1	4 m (Sólo para Edificación Aislada)	4 m (lado poniente)	Tramo C - D : 24,25 m	666
	Von Schroeders (Tramo E - F)		15	Deslinde norte Propiedad Rol N° 666-26 / Calle Viana	Zona E1	4 m (Sólo para Edificación Aislada)	4 m (lado poniente)	Tramo E - F : 47,85 m	666
<b>FRENTE A VÍA DE SERVICIO (TIPO A)</b>									
5	Limache (Tramo A - B)	Vía SA- 1.1		Av. Valparaíso / Simón Bolívar	RU2 (Renovación Urbana)	3 m	4 m (lado norte)	Tramo A - B : 377,76 m	677 - 678 - 679 - 680
	Limache (Tramo C - D)			Simón Bolívar / Cancha	RU2 (Renovación Urbana)	3 m	4 m (lado sur)	Tramo C - D : 143,30 m	687
	Limache (Tramo E - F)			Cancha / Ocoa	RU1 (Renovación Urbana)	3 m	4 m (lado norte)	Tramo E - F : 419,25 m	683 - 684 - 685
<b>FRENTE A ESTERO MARGA - MARGA</b>									
6	Ex Av. Marina Projectada (Borde Sur Estero Marga-marga) - (Tramo A - B)	Faja Estero		Ecuador / Deslinde poniente Rol 626-36	C1 (Seccional Av. La Marina)	Línea Oficial coincidente con Línea de Edificación	8 m	Tramo A - B : 144,01 m	626
	Ex Av. Marina Projectada (Borde Sur Estero Marga-marga) - (Tramo C - D)	Faja Estero		Deslinde poniente Rol 627-6 (al Poniente de Calle Villanelo) / Deslinde poniente Rol 633-117 (al Oriente de Calle Quinta)	C1 (Seccional Av. La Marina)	Línea Oficial coincidente con Línea de Edificación	8 m	Tramo C - D : 401,82 m	627 - 628 - 629 - 630 - 631 - 632 - 633

(\*) Las medidas son aproximadas y complementarias a la información gráfica de los Planos PS-PLE-1; PS-PLE-2 y PS-PLE-3.

**Artículo 3°.-** El área territorial del presente seccional se define por los sectores y tramos graficados en los Planos PS-PLE-1, PS-PLE-2 y PS-PLE-3, y la Tabla N° 1.

**Artículo 4°.-** Todas las materias atinentes al desarrollo urbano que no se encuentren en la presente ordenanza se regirán por las disposiciones de la Ley

Anótese, comuníquese, publíquese en el Diario Oficial y archívese.- Pablo Staig Araujo, Alcalde (S).- María Cristina Rayo Sanhueza, Secretaria Municipal.

Lo que comunico a Ud. para su conocimiento y fines correspondientes. Saluda a usted. Adison González Vergara, Secretario Municipal (S).