



RESUMEN EJECUTIVO MODIFICACION N°17 AL PRC DE EL TABO MODIFICA USO DE SUELO ZONA ZE5

Considerando lo indicado por los artículos 28° octies y 43° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) sobre el procedimiento de modificaciones a los planes reguladores comunales, a continuación, se expone de forma sintética la imagen objetivo para dar inicio a la Modificación N°17 modificación de uso de suelo del Plan Regulador Comunal de El Tabo.

El objetivo de la presente propuesta es modificar el uso de suelo establecido para la zona ZE5, atendiendo a las condiciones actuales de dicha zona y el contexto en el que se encuentra inserto, las cuales dificultan la viabilidad de la construcción de un cementerio.

Cabe señalar que la presente modificación no es sustancial, por lo que no será necesario someterla al procedimiento de evaluación ambiental estratégica (EAE) y tampoco a otros estudios complementarios, para lo cual se informará oportunamente a la SEREMI Región de Valparaíso del Ministerio de Medio Ambiente.

1. ANTECEDENTES

El PRC de El Tabo, promulgado el 25 de abril de 2005, establece para el área urbana comunal, 18 zonas agrupadas en 3 áreas principales:

- a) Áreas consolidadas, Z1, Z2 y Z3
- b) Áreas de extensión urbana, Z4, Z5, Z6, Z7 y Z8
- c) Áreas especiales, ZR1, ZR2, ZR3, ZR4, ZE1, ZE2, ZE3, ZE4, ZE5, ZI1 y ZI2.

Dentro de estas últimas se encuentra la zona ZE5 que corresponde al Cementerio de El Tabo y abarca las parcelas 59,60 y 61 del Ex Fundo Chépica, de las cuales la parcela 61 corresponde a una parcela de propiedad municipal.

Parcelas identificadas como zona ZE5



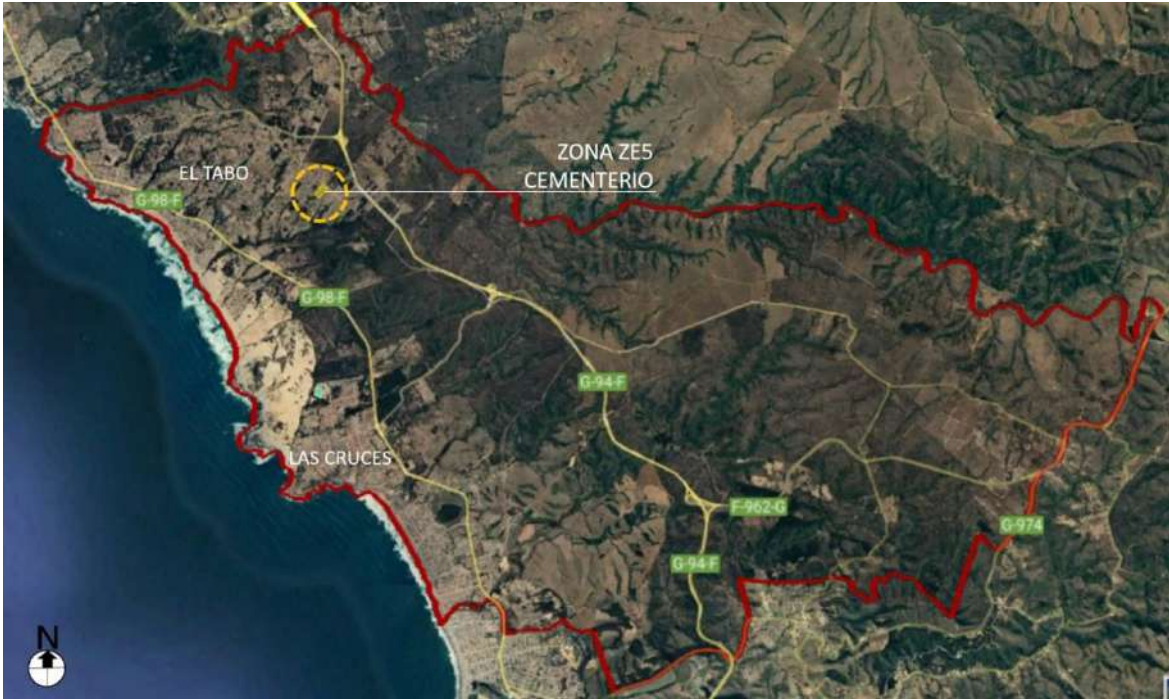
Fuente: Elaboración propia en base a imagen Google Earth

El sector del Ex Fundo Chépica ha tenido un creciente desarrollo habitacional que se ha dado de manera orgánica e irregular, por lo que el cementerio proyectado inicialmente para la comuna, no es factible de llevar a cabo en los terrenos propuestos para dicho fin.



1.1. UBICACIÓN-AREA DE ESTUDIO

Mapa comuna de El Tabo

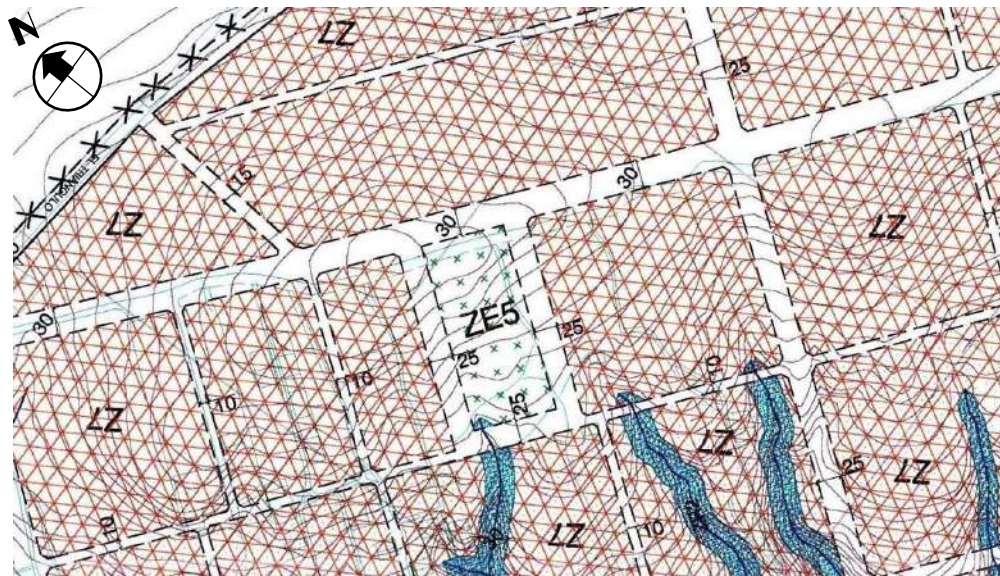


Fuente: Elaboración propia

Área zonificación ZE5 Cementerio



Fuente: Elaboración propia



LIMITES: Al nor-oriente parcela 58, sur-poniente parcelas 77-78-79-80, sur-oriente parcela 62 y al nor-oriente vía Los Boldos
Superficie bruta: 30.000 m²
Numero de parcelas: 3

1.2. NORMATIVA ACTUAL

La ordenanza del Plan Regulador Comunal vigente establece lo siguiente:

ZONA ESPECIAL ZE-5 Cementerio de El Tabo:

“Para el sector indicado en Art. 34 de la presente Ordenanza, se estará a lo dispuesto por el Código Sanitario y el Reglamento General de Cementerios, aprobado por Decreto N° 357, del Ministerio de Salud, D.O. de 18.06.1970.”

Artículo 34 de la misma ordenanza: *“Cementerio de El Tabo. Zona ZE5. Corresponde su ubicación a las parcelas 59, 60 y 61 del Ex-Fundo La Chépica”*

La zona ZE5 no establece normas urbanísticas para el terreno, así como tampoco establece de forma explícita los usos permitidos y aquellos prohibidos.

1.3. DIAGNOSTICO Y FUNDAMENTOS TÉCNICOS

Según lo dispuesto en la memoria del PRC vigente, los usos específicos de cementerio y vertedero fueron previstos como posibles de emplazar en la comuna hacia la zona rural, delegando su definición a través de los estudios de elaboración del plan regulador intercomunal.

De esta forma, la memoria del PRC no estableció con exactitud la disposición a establecer un cementerio en la comuna.

Por otro lado, dentro de las variables consideradas como criterio para establecer el límite urbano de la comuna, se consideró la variable asociada a moderar el impacto ambiental, la cual estableció el adquirir terrenos rurales amplios, dentro de la comuna, para instalar servicios y equipamientos deficitarios, tales como vertedero de residuos sólidos, cementerio parques y campos deportivos, no estableciéndose su priorización dentro del área urbana.

Si bien, al momento de aprobarse el actual PRC, el sector del Ex fundo Chépica no se encontraba urbanizado, ya presentaba una incipiente ocupación caracterizada por asentamientos irregulares, por lo que se infiere la disposición de un cementerio en dicho sector no obedeció a parámetros técnicos, si no que a la disponibilidad de suelo a precio accesible.



Analizada la factibilidad de llevar a cabo un cementerio en la zona ZE5, es decir, en las parcelas 59, 60 y 61, se da cuenta de distintas variables que imposibilitan su viabilidad, las cuales se exponen a continuación:

- De las 3 parcelas dispuestas para el cementerio, la parcela 59 se encuentra totalmente poblada, mientras que la parcela 60 está en vías de ocupación, quedando sólo la parcela 61 a disposición para dicho uso, es decir 1 há, a la cual, aplicada la normativa sobre cementerios, queda inhabilitada para dicho uso.

- Según lo dispuesto en el Decreto N°357 *Reglamento General de Cementerios*, se establecen como requisitos a considerar, el que ningún cementerio podrá estar ubicado a menos de 25 metros de una morada o vivienda y a 30 metros mínimo de un curso de agua.

Aplicado dichos criterios al área destinada como cementerio (3 há) y considerando la superficie disponible sin ocupación, se establece como superficie de terreno disponible para un implementar un cementerio, un área inferior a 1 Há.

Aplicación D.S. N°357 a zona ZE5 cementerio



Fuente: elaboración propia en base a imagen Google Earth

Sumado a esto, la inexistencia de redes sanitarias en el sector imposibilita el desarrollo de un proyecto de cementerio y de cualquier otra infraestructura en el corto plazo, quedando sujeto a la factibilidad de ampliación del área de concesión sanitaria por parte de la empresa sanitaria ESVAL S.A.



2. MARCO LEGAL APLICABLE.

- El artículo 43° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece el procedimiento para llevar adelante modificaciones al Plan Regulador Comunal, indicando que dicho proceso se iniciara con la formulación y consulta de su imagen objetivo, conforme lo dispone el artículo 28 octies de la misma Ley y ajustándose a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 7 bis de la ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente.

En este último caso se establece que la modificación a presentar, no constituye una modificación sustancial, acorde a lo establecido en la letra d) artículo 29° del Decreto N°32 que aprueba reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica.

- En el Artículo 2.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo se establece en detalle el procedimiento establecido en el artículo 43° de la LGUC.

3. OBJETIVOS

El principal objetivo de la modificación es realizar ajustes al uso de suelo permitido para la zona ZE5, en el sentido de eliminar el uso existente y proponer uno nuevo, en este caso el uso de suelo de Área Verde, según los términos definidos en el artículo 2.1.31 de la OGUC.

Artículo 2.3.1 OGUC

“El tipo de uso Área Verde definida en los Instrumentos de Planificación Territorial se refiere a los parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde, que no son Bienes Nacionales de uso público, cualquiera sea su propietario, ya sea una persona natural o jurídica, pública o privada...”

...En las áreas verdes a que se refiere este artículo, se entenderán siempre admitidos como destinos complementarios y compatibles los equipamientos Científico, Culto y Cultura, Deporte y Esparcimiento”.

4. ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACION DEL TERRITORIO

Dado que en este caso la modificación propuesta es respecto a un uso específico, no incide sobre la estructuración del territorio comunal. Por lo anterior, no se plantearán alternativas en esta oportunidad.

5. CAMBIOS QUE PROVOCARÍA LA MODIFICACIÓN RESPECTO DE LA SITUACIÓN EXISTENTE

La definición de un nuevo uso de suelo del tipo Área Verde, permitirá el aprovechamiento del terreno municipal en el corto plazo, mediante la implementación de un área verde y equipamiento complementario (hasta un 20% de la superficie del terreno), impidiendo la ocupación ilegal del terreno mediante “tomas de terreno”.

Por otro lado, el sector del Ex Fundo Chépica, donde se encuentran los terrenos destinados a cementerio, carece de áreas verdes públicas y de equipamiento, ya que su poblamiento se ha dado fuera de la normativa vigente, no cediéndose la vialidad proyectada por el PRC ni los espacios públicos exigidos en el artículo 70° de la L.G.U.C.

Actualmente la comunidad residente de la U.V. Fundo Chépica, debe satisfacer la necesidad de esparcimiento y recreación en las áreas verdes publicas existentes en el sector de El Tabo, teniendo que recorrer hasta casi 3 km para acceder a un área verde pública.

Según el Sistema de Indicadores y Estándares de Desarrollo Urbano elaborado por el CNDU, la distancia desde el centro de una manzana censal a una plaza pública, no debiera ser superior a 400 m.



Accesibilidad a áreas Verdes Públicas



Fuente: Elaboración propia en base a imagen Google Earth

De esta forma, la implementación de un área verde por parte del municipio, permitirá aportar en la disminución de la brecha en acceso a áreas verdes existente en el sector.

Para este caso solo se tramitará como modificación el uso de suelo, en consideración a que el actual PRC no estableció otras normas urbanísticas a la zona ZE5, por lo que la asignación de nuevas normas, como porcentaje de ocupación de suelo, porcentaje de constructibilidad, altura, etc, serían consideradas como sustanciales según lo establecido en el reglamento N°32 del Ministerio de Medio Ambiente.

Para el caso de las viviendas ya construidas en las parcelas N°59 y N°60, no es recomendable establecer el uso de suelo residencial, toda vez que dicha modificación conlleva al establecimiento de normas urbanísticas no previstas por el Plan Regulador Comunal vigente y por ende la modificación tendría que pasar por el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica. Además, el nivel de densidad existente en la U.V. Fundo Chépica, supera en muchos casos lo proyectado por el PRC, no existiendo las redes e infraestructura para sustentar dicho crecimiento.

MUNICIPALIDAD DE EL TABO
ASESOR URBANISTA
ALEJANDRA SEPÚLVEDA ARAYA
ASESOR URBANISTA