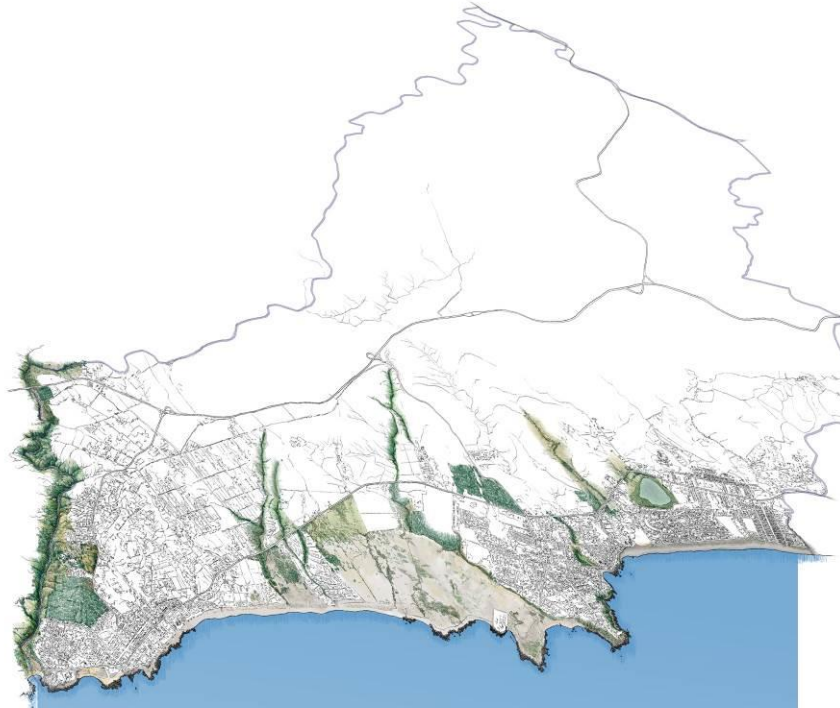




I. MUNICIPALIDAD DE EL TABO  
SECRETARIA COMUNAL DE PLANIFICACION  
ASESORIA URBANA

# SECPLA

Secretaría de Planificación Comunal



MEMORIA EXPLICATIVA ANTEPROYECTO  
**MODIFICACION AL PRC DE EL TABO**  
MODIFICA USO DE SUELO ZONA ZE5



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE EL TABO

 [secpla](#)  [@SecplaMunicipal](#)  [secplaeltabo](#) **CONTACTO:** [participacionciudadana@eltabo.cl](mailto:participacionciudadana@eltabo.cl) Fono: 35 22 03546



## INDICE

### Contenido

<b>1. INTRODUCCION.....</b>	<b>3</b>
<b>1.1. OBJETIVO DE LA MODIFICACION.....</b>	<b>3</b>
<b>1.2. ANTECEDENTES .....</b>	<b>4</b>
<b>1.3. ANALISIS DE LA LEGISLACION URBANA Y AMBIENTAL VIGENTE .....</b>	<b>7</b>
<b>2. DIAGNOSTICO.....</b>	<b>10</b>
<b>2.1. SINTESIS DIAGNOSTICO DEL SISTEMA NATURAL Y MEDIO AMBIENTE ...</b>	<b>10</b>
<b>2.2. SINTESIS DIAGNOSTICO DEL SISTEMA ECONOMICO .....</b>	<b>13</b>
<b>2.3. SINTESIS DIAGNOSTICO DE LA PLANIFICACION .....</b>	<b>13</b>
<b>2.3.1. Plan Regulador Comunal .....</b>	<b>13</b>
<b>3. ALCANCES DE LA MODIFICACION.....</b>	<b>14</b>
<b>3.1. AREA DE MODIFICACION .....</b>	<b>14</b>
<b>3.2. ALCANCES DE LA MODIFICACION.....</b>	<b>15</b>
<b>3.3. CONSIDERACIONES RESPECTO DE SISTEMAS DE ABASTECIMIENTO SANITARIO.....</b>	<b>16</b>
<b>3.4. CONSIDERACIONES RESPECTO DE SISTEMA VIAL Y TRANSPORTE.....</b>	<b>16</b>
<b>3.5. CONSIDERACIONES RESPECTO DE AREAS DE PROTECCION AMBIENTAL, CULTURAL E INFRAESTRUCTURA.....</b>	<b>18</b>
<b>3.5.1. Áreas de protección Ambiental .....</b>	<b>18</b>
<b>3.5.2. Áreas de protección de valor patrimonial Cultural .....</b>	<b>19</b>
Corresponde a aquellas zonas o inmuebles de conservación histórica que defina el plan regulador comunal e inmuebles declarados monumentos nacionales en sus distintas categorías. ....	<b>19</b>
<b>3.5.3. Áreas de protección de infraestructura .....</b>	<b>19</b>
<b>3.6. CONSIDERACIONES RESPECTO AL EQUIPAMIENTO .....</b>	<b>19</b>



## 1. INTRODUCCION

El Plan Regulador representa un necesario instrumento de ordenamiento para la armónica localización de las actividades, la correcta dirección de la inversión pública y una herramienta de desarrollo económico y social para la comunidad.

El presente documento corresponde a la Memoria Explicativa de la Modificación del Plan Regulador Comunal de El Tabo, zona ZE5 Cementerio, el cual es parte integrante del mismo, en conjunto con la respectiva Ordenanza Local y Planos.

La modificación producto de esta Memoria se enmarca en un proceso instado por la administración municipal, de adecuar aquellas zonas con uso de suelo específico que no han podido materializarse y además poder dotar de espacios de recreación y esparcimiento aquellos sectores que se han poblado de manera irregular y que carecen de dichos espacios.

El inicio del procedimiento se efectuó mediante Decreto Alcaldicio N°1803 del 26 de abril de 2022, donde se Aprueba inicio de procediendo Modificación Plan Regulador Comunal de El Tabo, zona ZE5 Cementerio.

La Zona ZE5 del actual Plan Regulador, reservada para uso de cementerio en terrenos del sector ex Fundo Chépica, no ha cumplido su objetivo de planificación, siendo necesario su reconversión normativa a área verde y equipamiento complementario, para servir a la enorme demanda en el sector.

Respecto del requerimiento de Evaluación Ambiental, esta modificación no requiere ser sometida a Evaluación según lo instruido por la Ley N° 19.300 de Bases del Medioambiente. Referente a la inclusión del componente de evaluación ambiental de la Modificación, se puede aseverar que la Modificación propuesta no cuenta con las condiciones de ser ingresado al sistema según lo dispuesto en el Decreto Supremo N°32 de 2015. Esto fue informado mediante Ord. N°215 del 20 de Mayo de 2022 del Señor Alcalde a Secretaria Regional Ministerial del Ministerio del Medio Ambiente, que indica inicio de procedimiento formulación de Modificación No sustancial del Plan Regulador Comunal de El Tabo, para su información.

### 1.1. OBJETIVO DE LA MODIFICACION

#### Objetivo General

**Adecuar el uso de suelo para la zona ZE5, la cual se encuentra en el sector del Ex Fundo Chépica cuyo desarrollo se ha dado en una dirección distinta a lo planificado inicialmente.**

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.

#### Objetivo Especifico

- a) Aportar a la disminución del déficit de áreas verdes y equipamiento para el sector del ex Fundo Chépica, el cual se ha poblado mediante asentamientos irregulares donde no se realizan las cesiones establecidas en el artículo 70° de la L.G.U.C.
- b) Propiciar el uso en el corto plazo, de los sitios eriazos regulados bajo la zonificación ZE5, a fin de evitar posibles tomas de terreno.



## 1.2. ANTECEDENTES

La comuna de El Tabo pertenece a la Quinta Región de Valparaíso, con un total de 99km<sup>2</sup> de superficie y 13.286 habitantes según CENSO 2017 y forma parte de un sistema territorial extendido correspondiente al sistema del litoral sur de la Región de Valparaíso. Este se ordena en torno al borde costero y se articula por la ruta G-986 que conecta las áreas urbanas entre sí. De forma complementaria la ruta concesionada G-94-F ofrece un trazado paralelo al camino costero, pero a una cota de altura superior, permitiendo una vinculación más expedita entre la comuna y los centros poblados del litoral sur y hacia Santiago y Valparaíso.

Dada su ubicación y cercanía, la ciudad de Santiago ejerce una fuerte presión sobre la comuna, especialmente en su desarrollo, el cual se ha limitado al turismo por sobre otras condiciones, con una fuerte dependencia del comercio en época estival representado por hotelería, alimentación, inmobiliaria de alquiler, entre otras.

Su condición de comuna balneario y la cercanía a Santiago, ha conllevado a un desarrollo urbano ligado a la vivienda de temporada o segunda vivienda, caracterizado por una ocupación dispersa en el territorio.

En esta línea, según datos del CENSO 2017, la cantidad de viviendas desocupadas supera en creces a las viviendas ocupadas, denotando esta condición de balneario.

Tabla N°1 Situación ocupación de la vivienda Censo 2017

VIVIENDAS	CENSO 2017				
	COMUNA	TOTAL VIV.	VIVIENDA OCUPADA	VIVIENDA DESOCUPADA	% VIV DESOCUPADA
El Tabo		20.596	5.355	15.241	73%

Este crecimiento, que se ha dado principalmente en extensión mediante la autoconstrucción de viviendas de veraneo y fuera de toda regulación, se ha ido consolidando en el tiempo, conformándose asentamientos en direcciones no previstas por el Plan regulador comunal, ocupándose inclusive, terrenos normados bajo zonificaciones que no establecen el uso de suelo residencial.

En este contexto, el sector conocido como del Ex fundo Chépica, correspondiente a la Unidad Vecinal N°09, se ha poblado completamente de forma irregular bajo la figura de “cesión de derechos”, generándose comunidades atomizadas que carecen de espacios públicos y de equipamiento, superando, además, las normas urbanísticas establecidas por el PRC para el sector (Regulado en su mayoría bajo la zonificación Z7) y ocupándose terrenos no autorizados para uso residencial.

Tabla N°2 Relación normas urbanísticas PRC y situación existente sector Ex Fundo Chépica

SECTOR EX FUNDO CHÉPICA		
Norma urbanística	Establecida PRC Z7	Existente promedio
Densidad	80 hab/há	120 hab/há
Subdivisión predial	400 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
Ocupación de suelo	40%	50%
Constructibilidad	0.4	0.5

El sector donde se encuentra establecida la zona ZE5, tiene su origen en la subdivisión del fundo La Chépica, según consta en decreto N°227 de 24 de abril de 1954, por el cual se conformaron 239 parcelas forestales de una superficie mínima de 1 há cada una, realizadas aparentemente, sin considerar la morfología de las quebradas ni la topografía, la cual esta caracterizada por taludes con pendiente pronunciada.

A partir de finales de la década del 90 y principios del 2000, se comienzan a vender derechos sobre dichas parcelas, iniciando así, la ocupación irregular con viviendas de temporada principalmente.



Imagen N°1: Plano parcelación Fundo La Chépica

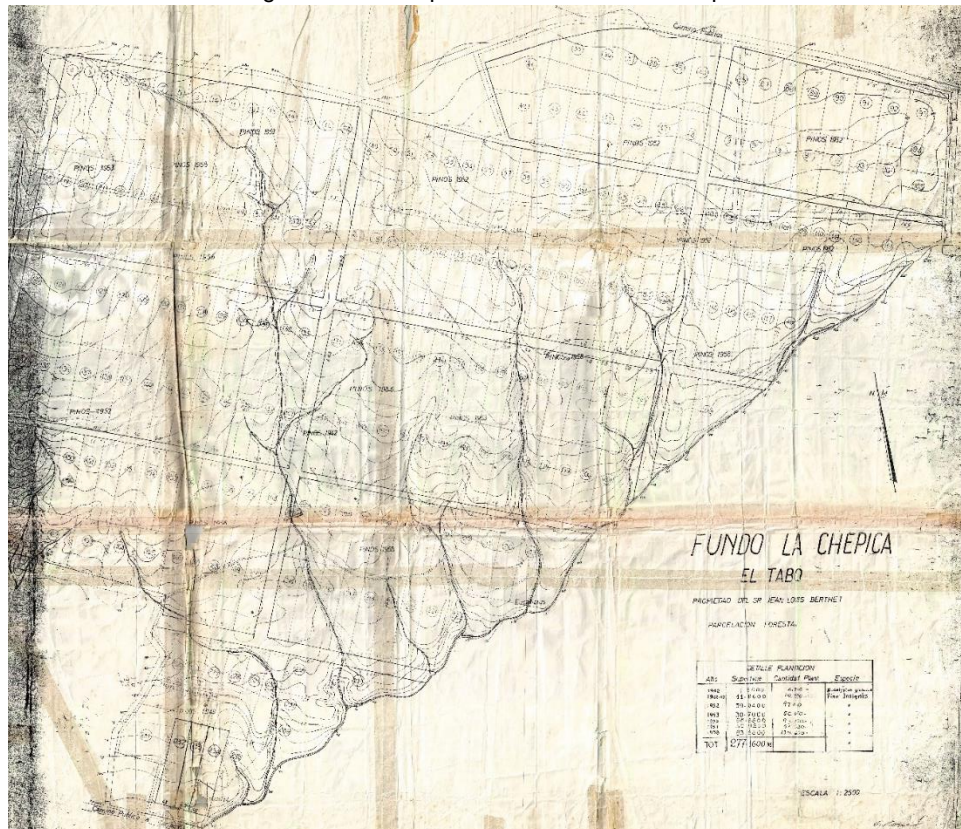


Imagen N°2: Foto aérea año 1980 Fundo La Chépica



Fuente: Estudio ecosistemas litorales para la comuna de El Tabo

## **ORIGEN DISPOSICIÓN CEMENTERIO**

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 vigente no estableció con exactitud la disposición a establecer un cementerio al interior del límite urbano de 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



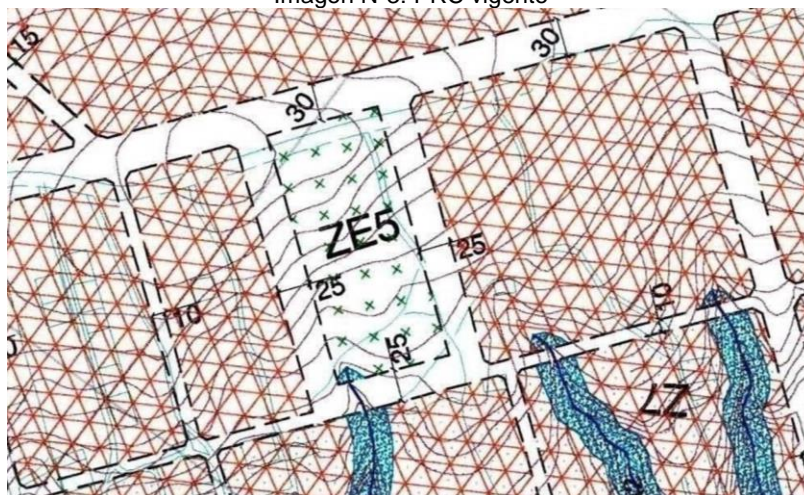
servicios y equipamientos deficitarios, tales como vertedero de residuos sólidos, cementerio parques y campos deportivos, no estableciéndose su priorización dentro del área urbana.

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 esta razón se infiere que la disposición de un cementerio en dicho sector obedece a la disponibilidad de suelo a precio asequible y no a un fundamento técnico.

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

- De las 3 parcelas con uso de suelo cementerio, una se encuentra totalmente poblada (la parcela 59), mientras que la parcela 60 está en vías de ocupación, quedando sólo la parcela 61 (de propiedad municipal) 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, condición que fue resguardada por el planificador en el PRC vigente, al proyectar fajas de 25 metros de ancho en torno a la zona ZE5 sin regulación.

Imagen N°3: PRC vigente



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 implementar un cementerio, un área aproximada de 600 m<sup>2</sup>.



Imagen N°4: Aplicación D.S. N°357 a zona ZE5 cementerio



Fuente: Elaboración propia en base a imagen Google Earth

### 1.3. ANALISIS DE LA LEGISLACION URBANA Y AMBIENTAL VIGENTE

#### 1.3.1. Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso Satélite Borde Costero Sur

La comuna de El Tabo pertenece al sistema intercomunal regulado por el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso, Satélite Borde Costero Sur. La promulgación de este instrumento de planificación territorial fue publicada en el diario oficial el 24 de abril del año 2006, y corresponde a una extensión del Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso (PIV), actualmente reemplazado por el Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL) del año 2014.

Además de las áreas habitables, el instrumento intercomunal de planificación reconoce y resguarda el Borde costero marítimo (playas y costas rocosas), quebradas y cursos de agua (zonas de protección de recursos paisajísticos ZPCP) y reconoce áreas silvestres protegidas.

En cuanto a las zonas establecidas por el PREMVAL Satélite Borde Costero Sur y que tienen directa relación con la propuesta de modificación se encuentra la zona ZPCP.

##### i. Áreas de protección ZPCP

La zona de Protección por Cauces Naturales y Valor Paisajístico (ZPCP), corresponde a aquellos territorios que conforman cauces de esteros y quebradas, que requieren de la conservación de la flora y fauna silvestre propias del lugar convenientes de mantener en su estado natural, así como áreas con pendientes sobre 80%, y áreas naturales de valor paisajístico, donde no se permite el uso de suelo Residencial.

Cabe mencionar que este instrumento no distingue en su ordenanza ni plano, áreas de riesgo de acuerdo a las actuales definiciones de la O.G.U.C., aunque las zonas ZPCP está definida en la memoria explicativa en función de la inestabilidad frente a



condiciones geológicas, tales como fuerte grado de erosión, pendientes sobre 80%, cauces de esteros y quebradas, cuencas y hoyas hidrográficas expuestas a inundación, las que corresponden a un área de riesgo.

Revisada la memoria explicativa, en específico la matriz de asuntos ambientales, se establece que la definición de dicha área de protección tenía por objetivo “asegurar la protección de estas áreas, frenando la demanda de suelo urbano hacia estos sectores; asimismo, por tratarse de terrenos que significan un riesgo para el asentamiento humano, se está protegiendo la salud de la población mediante la prevención.”

Tabla N°3 Matriz de asuntos ambientales

ZONIFICACIÓN	ASUNTOS AMBIENTALES (E-1)	PRESIONES	RESPUESTAS	ASUNTOS AMB. (E-2)	RECOM. (E-2)
<b>Zona de Protección por riesgo natural y valor paisajístico ZPCP</b>	Se trata de áreas con valor paisajístico, que presentan inestabilidad frente a condiciones geológicas inadecuadas para el asentamiento humano, tales como fuerte grado de erosión, pendientes sobre 80%, las que conforman cauces de esteros y quebradas, cuencas, hoyas hidrográficas expuestas a inundación.	Estas áreas se sitúan vecinas a las áreas de extensión urbana, por lo que existe una presión por transformar estos terrenos en suelos urbanos.	El Plan asegura la protección de estas áreas, frenando la demanda de suelo urbano hacia estos sectores; asimismo, por tratarse de terrenos que significan un riesgo para el asentamiento humano, se está protegiendo la salud de la población mediante la prevención.		

Fuente: Memoria explicativa PREMVAl Satélite borde costero Sur

El área de modificación en estudio se encuentra en un porcentaje menor, bajo la zonificación ZPCP, correspondiente al área de protección de la quebrada, que tiene su nacimiento en el límite sur-poniente de las parcelas 59, 60 y 61.

En esta línea, el nuevo uso de suelo propuesto es compatible con los usos de suelo permitidos para la zona ZPCP y además no modifica la zonificación del PREMVAl SBCS.

#### Uso Generalizado del Suelo Zona ZPCP

Forestación nativa o introducida, previa consulta a la Corporación Nacional Forestal; paseos públicos, libres de construcciones y **Áreas Verdes**.

Imagen N°5: área normada bajo la zona ZPCP



Fuente: Elaboración propia en base a imagen Google Earth y base de datos IDE





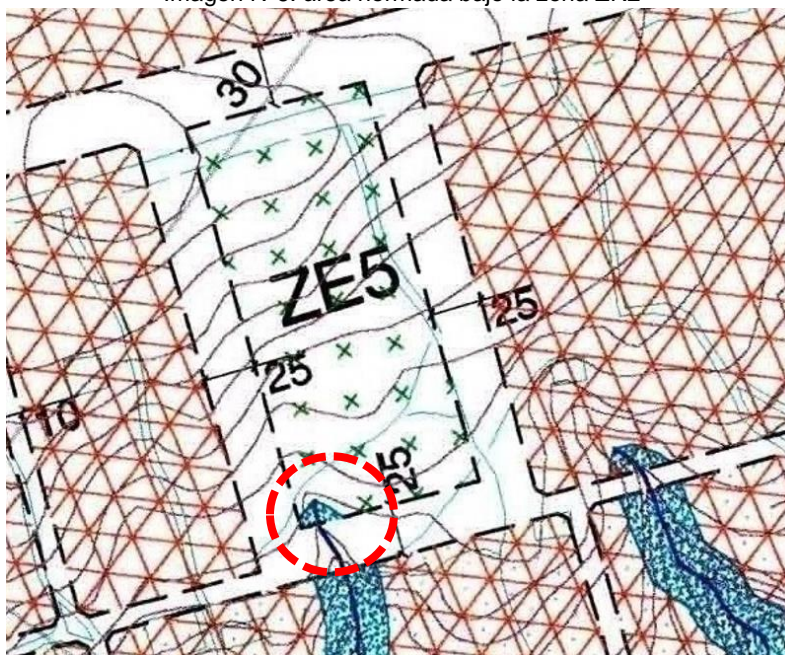
### 1.3.2. Plan Regulador Comuna de El Tabo

El plan existente, promulgado el 13 de diciembre de 2004 mediante Resolución Afecta N°31-4-190, se encuentra aprobado ambientalmente mediante el mecanismo de Declaración de Impacto Ambiental (Resolución Exenta N° 43/2001 de fecha 22 de enero de 2001), donde se desarrollaron como relevantes las áreas de Protección Forestal ZE3, áreas de protección de Dunas ZE4 y las zonas de restricción ZR1 (Para la preservación del medio ambiente natural y cultural, sitios arqueológicos), ZR2 (bordes de esteros, quebradas y fuertes pendientes) y ZR4 (Protección de pozos de captación, plantas de filtros y estanques de agua potable y de plantas y lagunas de tratamiento de aguas servidas).

El área de modificación se encuentra en un porcentaje menor bajo la zona de restricción ZR2, correspondiente a la naciente de una quebrada, siendo concordante con el IPT intercomunal.

Para esta zona el uso permitido corresponde a bosques y áreas verdes, siendo concordante con el uso de suelo propuesto para la zona ZE5. Sin embargo es importante mencionar que la zona de restricción establecida por el PRC vigente se mantiene.

Imagen N°6: área normada bajo la zona ZR2



Fuente: Elaboración propia en base a plano PRC El Tabo

### **Consideraciones ambientales modificación Plan Regulador, Zona ZE5 Cementerio**

Tal como está concebida la Modificación del Plan Regulador Comunal de El Tabo, se estimó que ésta no representa un cambio sustancial, no siendo necesario realizar el estudio de Evaluación Ambiental Estratégica.

Según el Decreto 32 (04/11/2015) Reglamento de Evaluación Ambiental Estratégica, el artículo 29° letra d), son modificaciones sustanciales al Plan Regulador Comunal aquellas que:

- i) Se amplíe el límite del territorio comprendido por el plan o el límite de extensión urbana.*
- ii) Se disminuya alguna de las áreas verdes del plan, en un porcentaje igual o superior al 5% de su superficie, sean estas plazas, parques u otras áreas verdes que tengan la calidad de bienes nacionales de uso público, declaratorias de utilidad pública con tal destino o superficies de terreno destinadas exclusivamente por el plan al uso de suelo área verde.*
- iii) Se establezcan nuevas declaratorias de utilidad pública para vías expresas o troncales, excluidos sus ensanches o los ensanches de otras vías que impliquen su reclasificación como vías expresas o troncales.*
- iv) Se incorporen, en zonas existentes del plan o en nuevas zonas, territorios destinados a los usos de suelo infraestructura o actividades productivas, calificadas como molestas,*



*contaminantes o peligrosas, conforme a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.*

*v) Se incorpore el uso residencial a cualquiera de las zonas mencionadas en el punto iv) precedente, sea que estas últimas se mantengan o se eliminen con dicha modificación del plan.*

*vi) Se incremente la altura o la densidad por sobre un 20% de lo contemplado en el plan vigente, en alguna de las zonas o subzonas que se modifican.*

*vii) Se incremente el coeficiente de constructibilidad o el coeficiente de ocupación de suelo por sobre un 30% de lo contemplado en el plan vigente, en alguna de las zonas o subzonas que se modifican.*

De las condiciones anteriores se puede concluir que la modificación propuesta en cada una de ellas se resume en lo siguiente:

- i) No amplía el límite urbano, pues conserva el ya vigente.
- ii) No se disminuye el área verde, sino que se amplía en una superficie de 30.000 m<sup>2</sup>, lo que implica un aumento respecto a las áreas verdes establecidas por el Plan existente.
- iii) No se declara ninguna vialidad nueva en utilidad pública.
- iv) No considera usos de suelo en infraestructura o actividades productivas.
- v) No considera usos de suelo en vivienda.
- vi) No existe incremento en densidad, ya que no se permite vivienda.
- vii) No considera aumento de coeficiente constructibilidad o de ocupación de suelo

Estas consideraciones fueron presentadas e ingresadas al Ministerio del Medio Ambiente mediante ORD N°215 del 20 de mayo de 2022, del Alcalde de El Tabo, oficio que fue respondido mediante Ord. N° 321/2022 del 30 de mayo de 2022 del Seremi del Medio Ambiente Sr. Hernán Ramírez Rueda, donde se toma conocimiento de que la Modificación Plan Regulador Comunal zona ZE5 **NO es Sustancial**, por tanto, no debe ser sometida a Evaluación Ambiental Estratégica.

## 2. DIAGNOSTICO

### 2.1. SINTESIS DIAGNOSTICO DEL SISTEMA NATURAL Y MEDIO AMBIENTE

#### A. Atributos

**Suelos:** El suelo comunal pertenece al tipo Molisol (suelo mullido), cuyo origen viene de la descomposición y acumulación de altas cantidades de materia orgánica lo que produce suelos con altas cantidades de humus calcáreo.

De acuerdo con la clasificación de suelos según su capacidad de uso, los suelos de alta productividad agrícola son los menos abundantes en la comuna de El Tabo, abarcando solo el 2 % del total del territorio comunal (clase I 0%, II 1% y III 1%), estos son los suelos mejor adaptados para las actividades agrícolas ya que poseen adecuada irrigación y un buen sustrato, generando las condiciones adecuadas para sustentar cultivos intensivos y permanentes.

Por otro lado, los suelos más abundantes son aquellos de clase VI (27 %) y VII (31 %) suelos que son aptos para el pastoreo y forestación, susceptibles a la erosión (VI) o que son preferentemente para uso forestal.

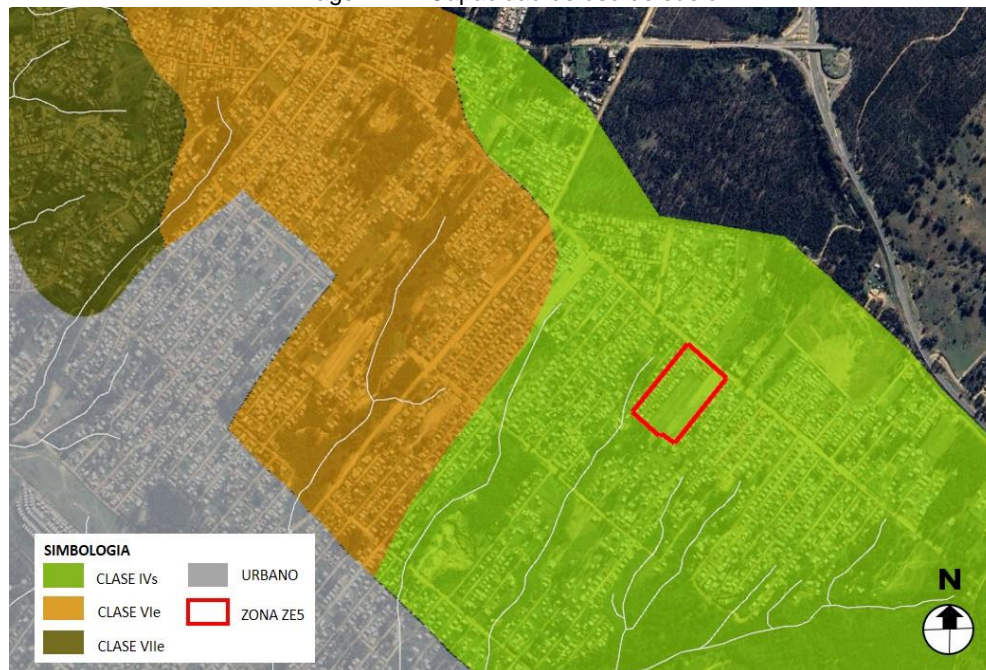
En cuanto a los suelos con capacidad IV, estos equivalen al 25% del territorio comunal y son cultivables sólo ocasionalmente por presentar serias limitaciones de uso y alto riesgo de daños de la cosecha. (PLADECO 2021-2024)



El área de estudio se encuentra en suelos clasificado como subclase IVs, el que además de las características mencionadas en párrafo anterior, se agregan las pendientes pronunciadas con topografías moderadamente onduladas y disectadas, por lo que son propensos a la erosión pluvial.

Dicha descripción es concordante con las condiciones geográficas existentes en el sector Ex Fundo Chépica, caracterizado por taludes con pendientes pronunciadas y presencia de quebradas.

Imagen N°7: Capacidad de uso de suelo



Fuente: SIG Estudio ecosistemas litorales para la comuna de El Tabo

Imagen N°8 perfil longitudinal parcela 60



Fuente: Colección propia

### Medio Ambiente:

En términos generales, el área de análisis cuenta con un medio ambiente libre de contaminación y deterioros graves e irreversibles. El principal problema en la zona tiene relación con la falta de sistemas de evacuación y disposición final de aguas servidas del sector, el cual en la actualidad debe ser resuelto a través de fosas sépticas y pozos absorbentes, los cuales no siempre se encuentran ejecutados en concordancia con la reglamentación vigente.

### Zonas naturales:

Los altos niveles de las terrazas desde donde las quebradas se originan, diseñan una suerte de anfiteatro con vista al mar, lo que es valorado como un atributo por quienes optan por una una vivienda de temporada a un precio asequible, por lo que



existe gran presión por ocupar las pocas parcelas que aún se encuentran libres de construcciones, inclusive a través de la ocupación ilegal.

Imagen N°9: Vista desde Av. La Chépica hacia el poniente



Fuente: Colección propia

## B. Restricciones:

**Quebradas:** El área en estudio se emplaza en la parte alta de una gran planicie de donde nacen diversas quebradas, las cuales conforman sistemas ecológicos de alto valor natural.

Para el sector del Ex Fundo Chépica destaca la presencia de la quebrada de la Granja, la cual se encuentra en gran porcentaje intervenida con viviendas.

La modificación propuesta abarca terrenos que en un porcentaje menor se encuentran en la naciente del cauce de la quebrada.

En este sentido la modificación propuesta no altera la zona de restricción establecida.

Imagen N°10: Red Drenaje Quebrada La Granja



Fuente: Elaboración propia en base a datos IDE



### **C. Servicios sanitarios**

El área de modificación se encuentra fuera del área de concesión sanitaria, por lo que cualquier instalación y construcción debe resolver su saneamiento en forma de solución particular.

Esta situación limita de manera importante el desarrollo del sector y es un fuerte argumento para no justificar la intensificación del uso.

## **2.2. SINTESIS DIAGNOSTICO DEL SISTEMA ECONOMICO**

En términos estrictamente económicos, el entorno del área de modificación del plan, considera por lo menos 29 agentes económicos que subsisten en forma casi exclusiva del comercio minorista, del cual el 76% corresponde a microempresa familiar del tipo almacén de barrio, dando cuenta del carácter residencial que posee este sector.

El bajo nivel de desarrollo de actividades económicas en el sector, se puede explicar en gran medida por lo restrictivo que son los usos de suelo establecidos para el sector, permitiéndose solo el equipamiento del tipo Deporte y no así el comercio.

## **2.3. SINTESIS DIAGNOSTICO DE LA PLANIFICACION**

### **2.3.1. Plan Regulador Comunal**

El actual Plan Regulador Comunal, aprobado mediante Resolución Afecta N°31 y publicado el 25 de abril de 2005, establece un área urbana que comprende una superficie de 2.213 hectáreas, y está compuesta por 3 tipos de áreas:

Áreas consolidadas: Z1, Z2 y Z3; que al momento de promulgarlo contaban con urbanización completa.

Áreas de extensión urbana. Z4, Z5, Z6 y Z7, que al momento de promulgarlo correspondían a áreas planificadas, dentro del límite urbano, externas a las áreas consolidadas, capaces de recibir el crecimiento en extensión previsto, en los 30 años siguientes a su aprobación.

Áreas Especiales: ZR1, ZR2, ZR3, ZR4, ZE1, ZE2, ZE3 y Z8, corresponde a aquellas, que en razón de su especial destino o naturaleza, quedaron sujetas a restricciones de diverso grado en cuanto a su urbanización, edificación y uso; son sectores como playas, roqueríos, márgenes de ríos, esteros, quebradas, parques, zonas de protección ecológica, deportiva, centros de investigación y cultura superior, zonas de protección forestal y de dunas con características propias de topografía y flora autóctona.

El área de modificación corresponde en su mayoría a la zona ZE5 y un porcentaje menor a zona de restricción ZR2, mientras que su entorno inmediato se encuentra bajo la zona Z7 de expansión, comunidades y campamentos turísticos.

<b>Zona Z7</b>	
<b>Usos de suelo permitidos</b>	
<b>Vivienda</b>	
<b>Equipamiento</b>	Áreas Verdes, Deporte, Campamentos turísticos
<b>Actividades Productivas</b>	Almacenamiento de tipo inofensivo, de superficie construida no superior a 250 m <sup>2</sup> . en vías de 12 metros de ancho o más. Establecimientos de impacto similar de tipo inofensivo Servicios artesanales
<b>Usos de suelo prohibidos</b>	Todos aquellos no señalados como permitidos



Normas específicas de subdivisión predial y edificación		
<b>Superficie predial mínima</b>	Vivienda	400 m <sup>2</sup>
	Otros usos permitidos	600 m <sup>2</sup>
<b>Frente predial mínimo</b>	Vivienda	12 m
	Otros usos permitidos	15 m
<b>Porcentaje de ocupación máximo del suelo</b>		40 %.
<b>Densidad</b>		80 hab/ha.
<b>Coefficiente máximo de constructibilidad</b>		0.4
<b>Sistema de agrupamiento</b>		Aislado, pareado
<b>Altura máxima de edificación</b>		60° rasante
<b>Altura mínima</b>		1 pisos
<b>Altura máxima de pareo</b>		3,50 m
<b>Antejardín mínimo</b>		3 m.
<b>Adosamientos</b>		Según Artículo 2.6.2. de la O.G.U.C., retirado 3 m. de la línea de edificación.

Zona ZE5		
Usos de suelo permitidos		
<b>Equipamiento</b>		Cementerio
<b>Usos de suelo prohibidos</b>		Todos aquellos no señalados como permitidos

#### DIAGNÓSTICO NORMATIVO:

La Zona ZE5 permite un único uso de suelo, mientras que las demás normas urbanísticas no se mencionan. Esta condición dificulta la inclusión de otros usos de suelo distintos al área verde, al no indicar densidad, coeficientes de constructibilidad y de ocupación de suelo, sistema de agrupamiento, etc.

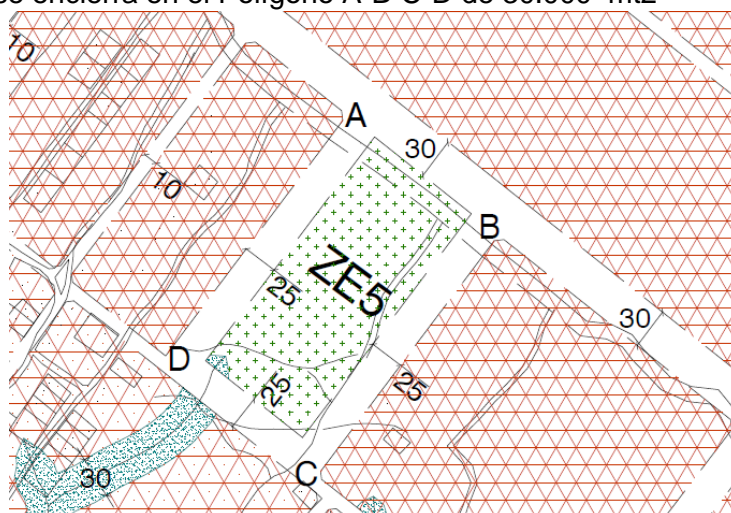
De incluir el uso de suelo residencial, se requeriría la definición de otras normas urbanísticas y por tanto la modificación sería considerada como sustancial para efectos de la realización de la EAE.

De esta forma, el único uso de suelo posible de incluir para una modificación no sustancial, es la de área verde.

### 3. ALCANCES DE LA MODIFICACION

#### 3.1. AREA DE MODIFICACION

La modificación se encierra en el Polígono A-B-C-D de 30.000 mt<sup>2</sup>





### 3.2. ALCANCES DE LA MODIFICACION

#### a. Planos

- Reemplazo en Polígono de zonificación ZE5 Cementerio, por polígono zonificación ZE5 Área Verde.

- Definición de uso de suelo para las fajas de 25 metros sin regulación que circundan la actual zona ZE5. Al respecto, el actual plano grafica una faja de 25 metros cuya función no es más que la de materializar el distanciamiento exigido en el Decreto N°357 Reglamento General de Cementerios, distanciamientos que con la modificación no son necesarios y por tanto se le asigna las normas urbanísticas de la zona ZE5.

Para el caso de la faja de 25 metros ubicada al poniente, con esta modificación se regula solo una faja de 15 metros, ya que los 10 metros restantes corresponden a una vía de establecida por el PRC vigente.

#### b. Ordenanza

1. En el Capítulo III Art.34, se modifica título de “Cementerio de El Tabo Zona ZE5” a “Área Verde ex Fundo Chépica Zona ZE5”.

2. En el capítulo IV, artículo 41, se incorpora en descripción de zonificación ZE5 Área Verde Ex fundo La chépica con la siguiente normativa:

“Zona ZE5 Área Verde ex Fundo Chépica

Para el sector indicado en Art. 34 de la presente Ordenanza, se estará a lo dispuesto en el artículo 2.1.31 de la Ordenanza General de Urbanismo y construcciones”

### NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA ZE5 Área verde Ex Fundo Chépica

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	PERMITIDOS – PROHIBIDOS
<b>RESIDENCIAL</b>	
Vivienda	Prohibido
Hogares acogida	Prohibido
Hospedaje	Prohibido
<b>EQUIPAMIENTO</b>	
Científico	Artículo 2.1.31
Comercio	Prohibido
Culto y Cultura	Artículo 2.1.31
Deportivo	Artículo 2.1.31
Educación	Prohibido
Esparcimiento	Permitido
Salud	Prohibido
Seguridad	Prohibido
Servicios	Prohibido
Social	Prohibido
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>	
Inofensivo	Prohibido
Molesto	Prohibido
Insalubre o contaminante	Prohibido
Peligroso	Prohibido
<b>INFRAESTRUCTURA</b>	



De Transporte	Solo redes y trazados
Sanitaria	Solo redes y trazados
Energética	Solo redes y trazados
<b>ESPACIO PUBLICO</b>	
	Permitido
<b>ÁREAS VERDES</b>	
	Permitido

3. En el capítulo V, artículo 45, se incorpora en vialidad afecta a declaratoria de utilidad pública para el Balneario El Tabo sentido Oriente – Poniente, una vía local de 11 metros emplazada al sur de la zona ZE5

NOMBRE DE LA VIA	TRAMO	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES	OBSERVACIONES
22. Vía Local Sur	Av. Los Boldos – Vía Local 10 metros	11 metros	Apertura

### 3.3. CONSIDERACIONES RESPECTO DE SISTEMAS DE ABASTECIMIENTO SANITARIO

Según lo contenido en Circular DDU 227 de la División de Desarrollo Urbano, los Planes Reguladores Comunales deben tener un “Estudio de Factibilidad para ampliar o dotar de agua potable y Alcantarillado”.

El estudio en comento debe contener los aspectos técnicos que acreditan que en el territorio sujeto de regulación es factible ampliar la dotación existente o dotar de agua potable o alcantarillado a sectores que actualmente no cuenten con esa dotación, ello en relación con el crecimiento urbano proyectado por el Plan Regulador Comunal y su modificación, requiriendo consulta previa al servicio sanitario correspondiente.

Este estudio constituye un requisito obligatorio que debe contener todo Plan Regulador Comunal o sus modificaciones. Sin embargo, en los casos de modificaciones que no alteren los escenarios del estudio de factibilidad que integra un Plan Regulador Comunal vigente en relación al crecimiento proyectado, podrá emplearse el mismo estudio.

Efectivamente la modificación del Plan Regulador Comunal en El Tabo, Zona ZE5, no altera el límite urbano, por lo tanto, no genera nuevas áreas de cobertura.

Además, bajo el análisis de las demandas asociadas a la zonificación, la Modificación, reduce la demanda en forma sustantiva, ya que limita en forma casi absoluta la posibilidad de uso y ocupación por actividades humanas que no sean las propias del área verde y equipamiento complementario.

### 3.4. CONSIDERACIONES RESPECTO DE SISTEMA VIAL Y TRANSPORTE

El estudio de Capacidad Vial debe dar una respuesta que satisfaga el crecimiento urbano de en un horizonte de al menos 10 años, a partir de escenario conformado por las Vías existente y proyectadas por el Plan o su Modificación.

Este estudio está dirigido a respaldar las decisiones de planificación en el Plan Regulador o sus modificaciones, y será necesario cuando se incremente la densidad y/o constructibilidad de determinados territorios.





Las condiciones anteriores hacen que la Modificación asociada a esta Memoria Explicativa no requiera la ejecución del referido Estudio. Efectivamente, la Modificación al Plan Regulador Comunal de El Tabo, Zona ZE5, no aumenta la densidad del territorio a modificar, ya que ni permite vivienda y en cuanto a la constructibilidad, esta no se encuentra especificada actualmente.

El plan actual establece declaratorias de utilidad pública sobre las 3 parcelas que componen la zona ZE5, correspondiente a una vía local de 10 metros emplazada al poniente de los terrenos, la cual se mantiene.

Para la presente modificación se incorpora una nueva vía local de 11 metros emplazada al sur de la parcela N°61 de propiedad municipal, a modo de propiciar la continuidad de la trama vial establecida por el PRC Vigente.

Imagen N°11: Vialidad establecida actualmente

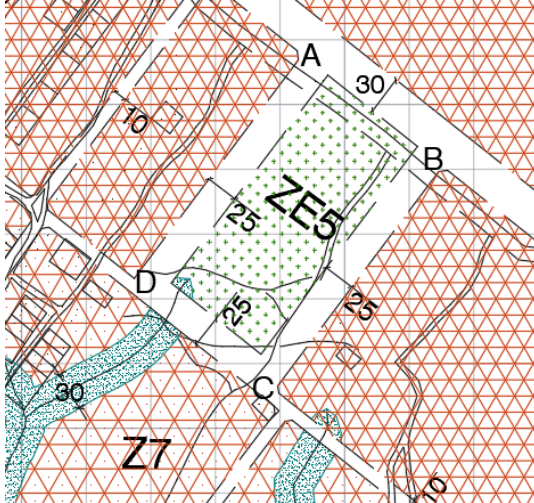


Imagen N°12: Vialidad situación propuesta

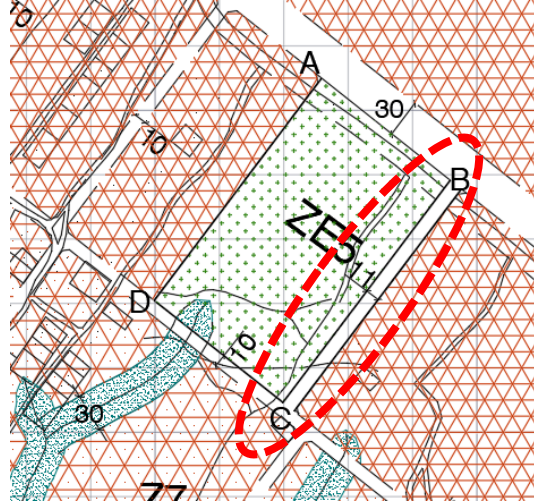
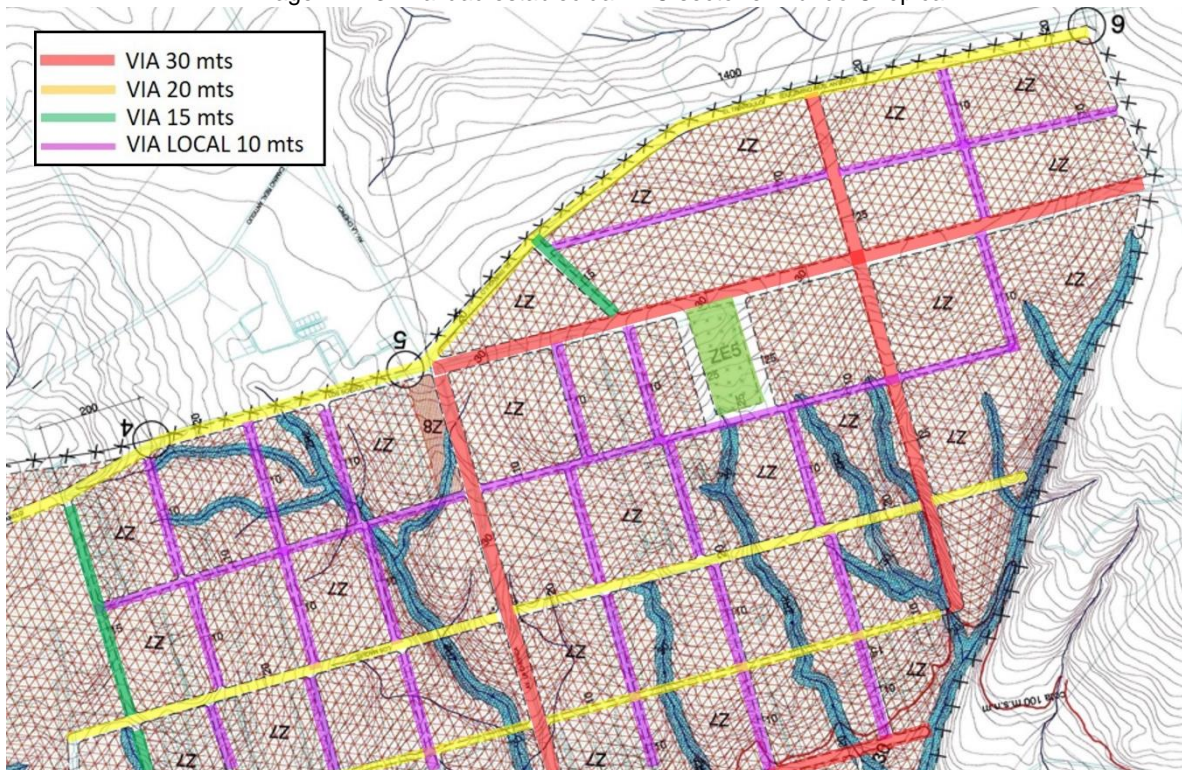


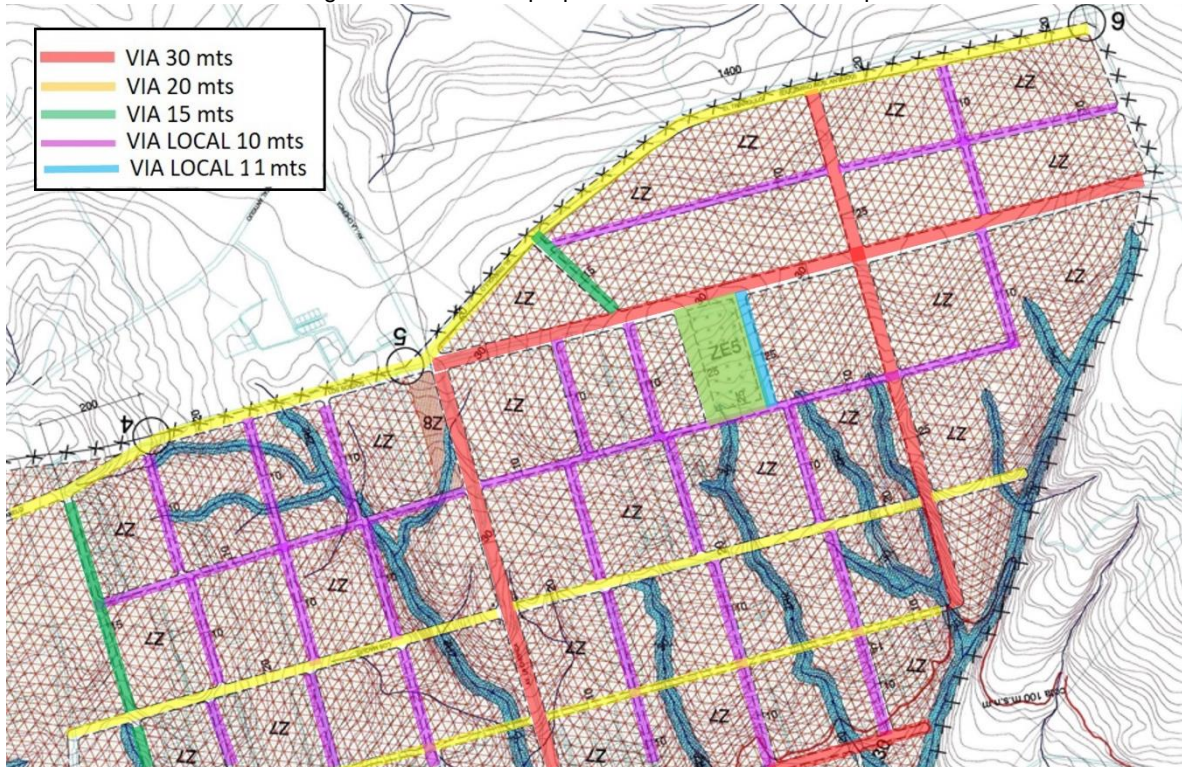
Imagen N°13: Vialidad establecida PRC sector ex Fundo Chépica



Fuente: Elaboración propia en base a plano PRC El Tabo



Imagen N°14: Vialidad propuesta sector ex Fundo Chépica



Fuente: Elaboración propia en base a plano PRC El Tabo

### 3.5. CONSIDERACIONES RESPECTO DE AREAS DE PROTECCION AMBIENTAL, CULTURAL E INFRAESTRUCTURA

#### 3.5.1. Áreas de protección Ambiental

Las Áreas de protección natural corresponden a todas aquellas en que existan zonas o elementos naturales protegidos por el ordenamiento jurídico vigente, tales como bordes costeros marítimos. Lacustres o fluviales, parques nacionales y monumentos naturales.

Dentro de estas categorías se pueden encontrar las siguientes situaciones:

**a. Bordes Costeros Marítimos, Lacustres o fluviales**

En el área de la Modificación no hay

**b. Parques Nacionales, Reservas Nacionales, Monumentos Nacionales, definidos en virtud de las facultades establecidas en la Ley de Monumentos Nacionales N° 17.288, siendo determinados por el Ministerio de Educación.**

En el área de la Modificación no hay

**c. Altas Cumbres: determinadas por la Dirección de Fronteras y Limites del estado (DIFROL)**

En el área de la Modificación no hay

**d. Los destinados para fines de conservación y/o protección, determinados conforme en el Decreto Ley 1939 del Ministerio de Bienes Nacionales.**

En el área de la Modificación no hay

**e. Los Bosques Nativos o sus especies vegetales nativas, determinadas por Decreto Supremo en función a los establecido en la Ley de Bosques Nativos N° 20.283 del Ministerio de Agricultura.**

En el área de la Modificación no hay



### 3.5.2. Áreas de protección de valor patrimonial Cultural

Corresponde a aquellas zonas o inmuebles de conservación histórica que defina el plan regulador comunal e inmuebles declarados monumentos nacionales en sus distintas categorías.

#### a. Zonas o Inmuebles de Conservación Histórica

No hay

#### b. Zonas Típicas o Monumentos Nacionales

No hay

### 3.5.3. Áreas de protección de infraestructura

Estas zonas no edificables son aquellas que, por su especial naturaleza y ubicación, o son susceptibles de edificación, en virtud de lo preceptuado en inciso primero del Artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y corresponde a aquellas franjas o radios de protección de obras de infraestructura peligrosa, tales con aeropuertos, helipuertos, torres de alta tensión, embalses, acueductos, oleoductos, gaseoductos u otras similares establecidos en el ordenamiento jurídico vigente.

En el área de modificación no existe infraestructura asociada a estas áreas de protección.

## 3.6. CONSIDERACIONES RESPECTO AL EQUIPAMIENTO

El estudio de equipamiento se requerirá cuando se establezcan o se modifiquen las normas urbanísticas referidas al uso de suelo residencial y de actividades productivas del territorio. Deberá contener los antecedentes suficientes para establecer que la actual oferta y localización de los distintos tipos de equipamientos, así como las zonas que los admiten, son suficientes para complementar y satisfacer las demandas que se generarán en términos de prestación de servicios a las futuras actividades que el plan permitirá.

Para el caso de la modificación para la zona ZE5, **no se establecen** ni modifican normas urbanísticas referidas al uso de suelo residencial y de actividades productivas, por lo que no se considera estudio de equipamiento.

De todas formas, la modificación elimina un uso equipamiento específico como lo es un cementerio y el cual es imposible de llevar a cabo en su destinación actual, permitiendo de manera indirecta, equipamiento del tipo Científico, Culto y Cultura, Deporte y Esparcimiento.

  
**ALEJANDRA SEPÚLVEDA ARAYA**  
ASESOR URBANISTA