



DIRECCION DE URBANISMO

**MODIFICACIÓN N° 3**  
**PLAN REGULADOR COMUNAL DE TALAGANTE**  
**ENMIENDA**  
**RECONOCIMIENTO HUMEDAL URBANO**  
**HUMEDAL RÍO MAPOCHO COMO ÁREA DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE**  
**VALOR NATURAL**

**MEMORIA EXPLICATIVA**

**MAYO DE 2024.-**

## 1. Introducción

La presente propuesta de Modificación vía Enmienda al Plan Regulador Comunal de Talagante, busca reconocer el Humedal Urbano Humedal Río Mapocho en comuna El Monte y Talagante como área de protección de valor natural en el Instrumento de Planificación Local, dando cumplimiento al artículo 5° de la ley N° 21.202, que incorpora el inciso tercero al artículo 60 del DFL N° 458 de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcciones, LGUyC, el que señala que todo instrumento de planificación territorial deberá incluir los humedales urbanos existentes en escala territorial en su calidad de área de protección de valor natural para establecer las condiciones bajo las que deberán otorgarse los permisos de urbanización o construcción que se desarrollen en ellos.

## 2. Marco legal vigente

La enmienda, es una disposición legal contenida en el inciso segundo del artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), cuyo trámite tiene por objeto la Modificación de un Plan Regulador Comunal. Las enmiendas son elaboradas por las Municipalidades y aprobadas por el Concejo Municipal.

De acuerdo a lo establecido en el artículo precitado, las enmiendas a Planes Reguladores Comunales pueden ser aplicables en aspectos que incidan en las siguientes materias:

*“1.- Localización del equipamiento vecinal en los barrios o sectores;*

*2.- Validad interna, dentro de los nuevos proyectos cuyos trazados no alteren los consultados en el Plano Regulador Comunal o Intercomunal, y*

*3.- Disposiciones varias relativas a las condiciones de edificación y urbanización dentro de los márgenes que establezca la Ordenanza General de esta ley.*

*4.- Establecimiento de condiciones para la utilización de la capacidad máxima de edificación admitida en una zona con uso de suelo residencial o en parte de ésta, tales como la incorporación de viviendas de interés público u otras exigencias destinadas a promover el acceso equitativo por parte de la población a bienes públicos urbanos relevantes.*

*5.- Establecimiento de incentivos normativos, respetando los márgenes referidos en el numeral 3, en sectores que ya admiten el uso de suelo residencial y cuyos índices y estándares de desarrollo urbano sean deficitarios conforme a los parámetros que establezca la Ordenanza General. Tales incentivos deberán quedar condicionados a la incorporación de viviendas de interés público y al cumplimiento de exigencias adicionales que tengan por objeto la puesta en valor o la revitalización de dicho sector, tales como la ejecución de obras específicas en el espacio público o la obligación de destinar parte de lo edificado a ciertos destinos que beneficien a la comunidad.*

*6.- Establecimiento de incentivos normativos, respetando los márgenes referidos en el numeral 3, en sectores que ya admiten el uso de suelo residencial y cuyo potencial de*

DIRECCION DE URBANISMO

*densificación podría aumentarse en atención a los bienes públicos urbanos existentes o como consecuencia de las inversiones que los órganos de la Administración del Estado realizan o realizarán en materia de movilidad, transporte público, áreas verdes o equipamientos de interés público. Tales incentivos deberán quedar condicionados a la incorporación de viviendas de interés público, sin perjuicio del establecimiento de otras condiciones adicionales destinadas a promover el acceso equitativo por parte de la población a bienes públicos urbanos relevantes.”*

Para efectos de la aplicabilidad de lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en lo que respecta a tramitar enmiendas al Plan Regulador Comunal, la Circular Ordinaria N° 132/03 -DDU 129- de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, instruye respecto al procedimiento de aprobación de enmiendas, señalando en su punto 4 que:

“se indica que la tramitación de las enmiendas señaladas en el artículo 45 debe ajustarse a lo establecido en el artículo 2.1.13. de la O.G.U.C. que omite la revisión de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo y la aprobación y promulgación del Gobierno Regional. Por otra parte, lo que debe publicarse en el Diario Oficial es el Decreto Alcaldicio, el Acuerdo del Concejo Municipal y la Ordenanza Local respectiva”.

Lo indicado en el artículo 2.1.13. de la OGUC, establece que el Concejo podrá autorizar Enmiendas que alteren las condiciones de edificación y urbanización del Plan Regulador Comunal o de los Seccionales vigentes, dentro de los márgenes que se señalan en lo literales de dicho artículo

A partir de la reciente modificación de la OGUC de Abril del año 2023, realizada por D.S. 57 – D.O. 06.04.23, que agrega nuevos literales al artículo 2.1.13. de la OGUC, y que en lo específico para este caso señala: “k) Reconocer áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural, incluyendo las normas urbanísticas conforme al artículo 2.1.18. de esta Ordenanza.”, es posible vía Enmienda, incluir a los humedales urbanos existentes, como Área de Valor Natural dentro del Plan Regulador Comunal, por parte de la Municipalidad, a efectos de establecer las condiciones bajo las cuales otorgar los permisos de urbanizaciones o construcciones que se requieran desarrollar en ellos.

Cabe señalar que como las atribuciones municipales de planificación territorial se circunscriben al interior de los límites urbanos, dicha Enmienda se realizará en el Área que corresponde al Humedal Río Mapocho que se encuentra la interior del límite urbano de la Comuna de Talagante.

El mismo artículo 2.1.13. OGUC, en sus dos últimos incisos, se refiere al procedimiento de tramitación de las enmiendas, los que indican:

*“Las enmiendas reglamentadas en el presente artículo se sujetarán al procedimiento previsto en los numerales 1 al 6 del inciso segundo del artículo 43° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en los incisos tercero a quinto del mismo artículo. Una vez aprobadas tales enmiendas por el Concejo, serán promulgadas por decreto alcaldicio.*

*Las enmiendas estarán exentas de cumplir con lo dispuesto en el artículo 28° octies de la referida Ley General, debiendo en todo caso dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 28 septies de dicha ley, referido al acceso a la información de los Instrumentos de Planificación Territorial.”*

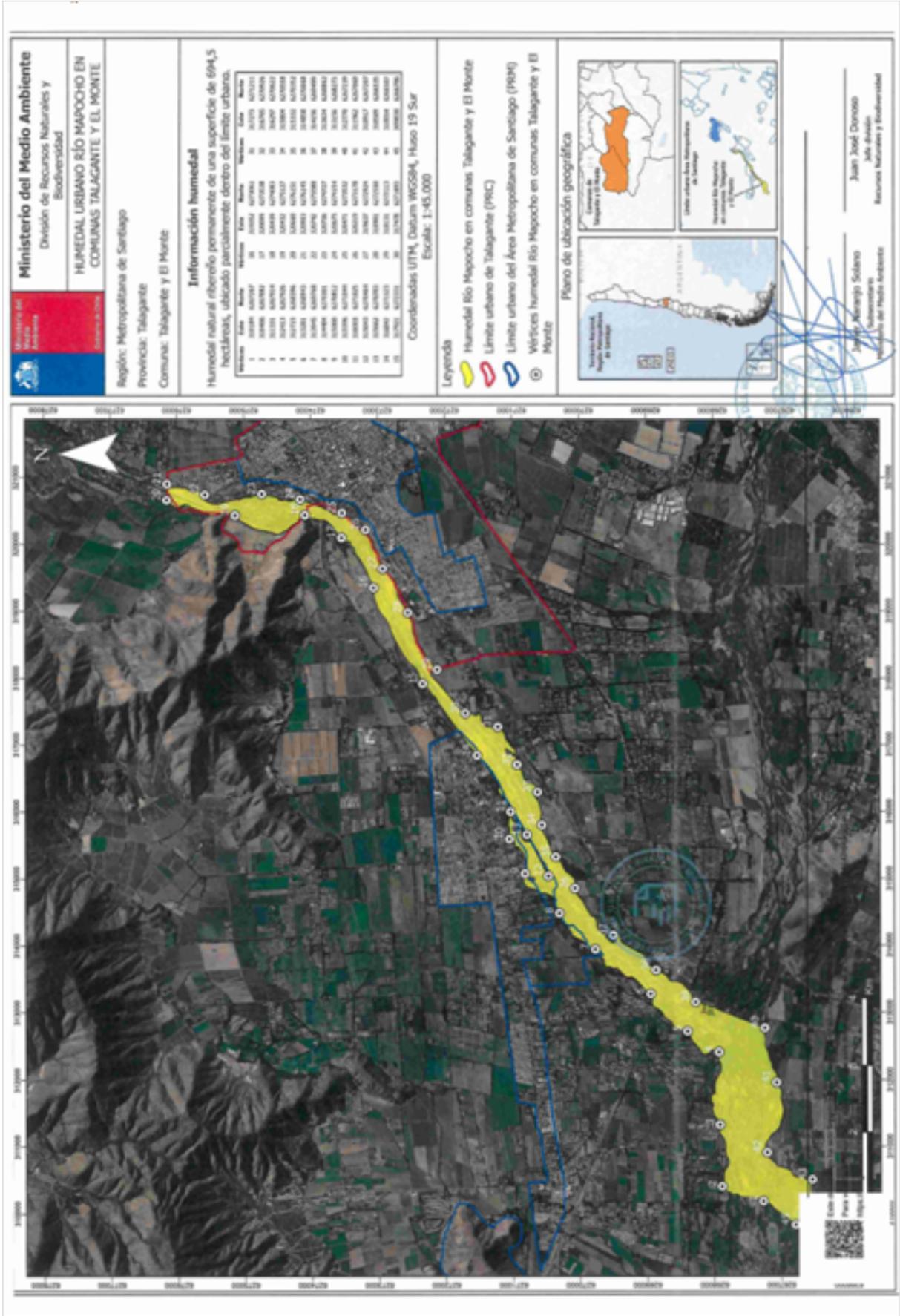


DIRECCION DE URBANISMO

Cumplidos los trámites anteriores y con la aprobación definitiva del proyecto de enmienda por el Concejo, se dictará el Decreto Alcaldicio respectivo. El Decreto Alcaldicio, con las Modificaciones a la Ordenanza Local respectiva se publicará en el Diario Oficial. Los gastos que demande su publicación serán de cargo de la Municipalidad respectiva. La Ordenanza y los Planos según corresponda, se archivarán en el Municipio y en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente. Copia oficial de estos antecedentes deberá ser remitida por la Municipalidad a la respectiva Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y a la División de Desarrollo Urbano del mismo Ministerio”.

### 3. Fundamentos de la propuesta

La presente modificación al PRC de Talagante a realizar por vía de la enmienda, tiene por objeto, **reconocer las áreas de protección de recursos de valor natural**, en específico el **Humedal Urbano Humedal Río Mapocho** en comuna El Monte y Talagante, declarado como Humedal Urbano para efectos de lo dispuesto en la Ley N° 21.202, por Resolución Exenta N° 1.452, del Ministerio del Medio Ambiente, de fecha 21 de Diciembre de 2021, publicada el 12 de Enero de 2022.



**CARTOGRAFIA HUMEDAL URBANO RIO MAPOCHOCOMUNAS DE TALAGANTE Y EL MONTE**



## HUMEDAL EN EL AREA URBANA DE TALAGANTE



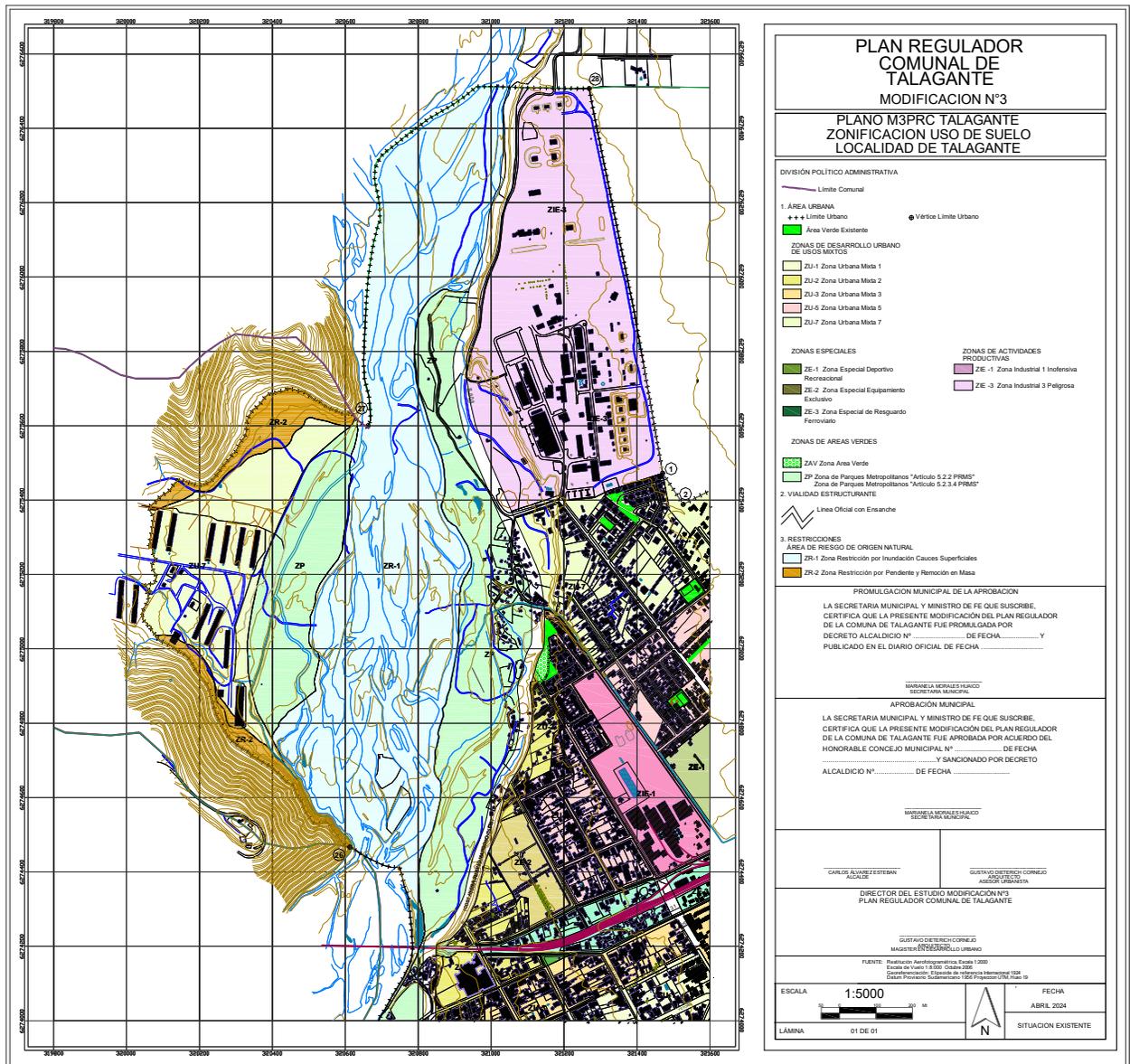
DIRECCION DE URBANISMO

#### **4. Enmiendas Específicas:**

##### **4.1 Referida a Planos**

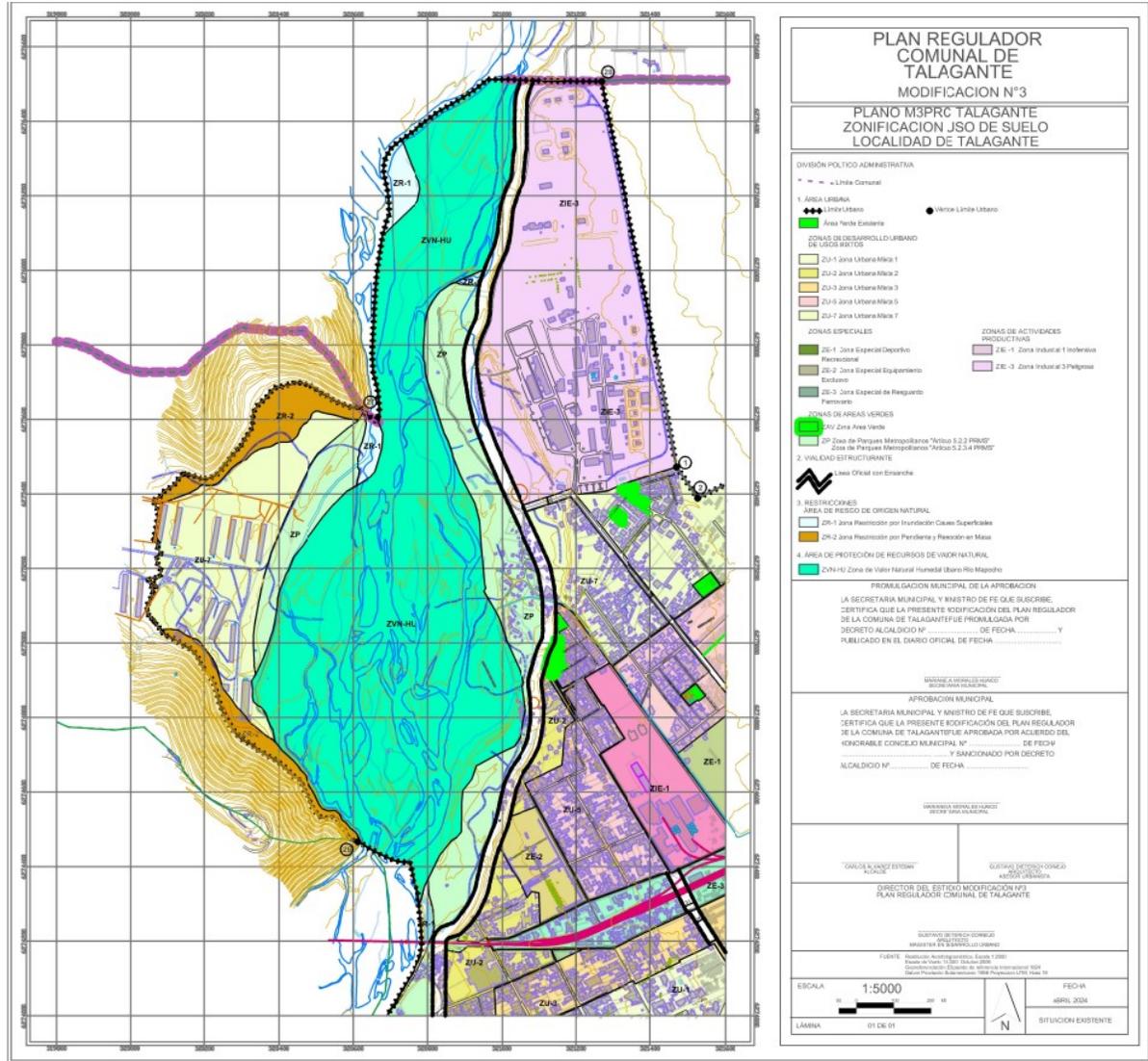
Se genera el PLANO MPRC TALAGANTE-3-ZUS ZONIFICACION USO DE SUELO LOCALIDAD DE TALAGANTE, el que modifica parcialmente el PLANO PRC TALAGANTE-ZUS-01 ZONIFICACION USO DE SUELO LOCALIDAD DE TALAGANTE, agregando una nueva Zona la ZVN-HU Zona de Valor Natural Humedal Urbano Rio Mapocho, la que reemplaza en parte la ZR-1, Zona de Restricción por Inundación Cauces Superficiales y la ZP, Zona de Parques Metropolitanos e Intercomunales.

Este nuevo Plano también modifica el PLANO PRC TALAGANTE-RDU-01 RESTRICCIÓN AL DESARROLLO URBANO LOCALIDAD DE TALAGANTE



SITUACION EXISTENTE

DIRECCION DE URBANISMO



SITUACION PROPUESTA

## 4.2 Referidas a Texto Ordenanza Local Plan Regulador

A continuación se señalan las normas aplicables del texto ajustado de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Talagante, en conformidad PRC de Talagante, al Decreto N° 3991, de fecha 01 de Octubre de 2014, y publicado en D.O. de fecha 20 de Febrero de 2016:

### 4.2.1 Se Modifica Artículo 2, se agrega Plano componente del Plan en Cuadro 1: Nomenclatura de Plano

#### “Artículo 2 Disposiciones Legales

*En concordancia con lo dispuesto en el Artículo 42º de la LGUC y Artículo 2.1.10 de la OGUC, el Plan se compone de los siguientes documentos: Memoria Explicativa; Ordenanza Local; Planos de: Zonificación de Uso de Suelo, Espacios Públicos, Vialidad y Áreas Verdes, Restricciones; Estudios de: Capacidad Vial, Factibilidad de Servicios Sanitarios e Infraestructura, Equipamiento Comunal, Riesgos y Protección Ambiental. Para los efectos de su aplicación, todos los antecedentes anteriormente nombrados forman un sólo cuerpo legal.*

*En el Cuadro 1, se señala la nomenclatura de los planos que componen el Plan. En ellos se encuentran graficados los límites urbanos que son descritos en el Artículo 3.*

**Cuadro 1: Nomenclatura de Plano**

CENTRO POBLADOS	DESCRIPCIÓN	NOMENCLATURA
Área Urbana de Talagante	Plano de Zonificación Uso de Suelo	PRC TALAGANTE - ZUS - 01 a 02
	Plano de Zonificación Uso de Suelo	MPRC TALAGANTE-3-ZUS
	Planos de Espacios Públicos, Vialidad y Áreas Verdes	PRC TALAGANTE - EVAV - 01 a 02
	Plano de Restricción	PRC TALAGANTE - RDU - 01 a 02
Área Urbana de Lonquén	Plano de Zonificación Uso de Suelo	PRC LONQUÉN - ZUS - 01
	Planos de Espacios Públicos, Vialidad y Áreas Verdes	PRC LONQUÉN - EVAV - 01
	Plano de Restricción	PRC LONQUÉN - RDU - 01
Área Urbana Talagante Oriente	Plano de Zonificación Uso de Suelo	PRC TALAGANTE ORIENTE - ZUS - 01
	Planos de Espacios Públicos, Vialidad y Áreas Verdes	PRC TALAGANTE ORIENTE - EVAV - 01
	Plano de Restricción	PRCTALAGANTE ORIENTE - RDU - 01

**4.2.2 Se Modifica Artículo 7, agregando nuevo plano de zonificación según lo siguiente:**

**Artículo 7 Materias que contiene**

Las disposiciones del presente Título se refieren a zonificación, características de morfología urbana y demás condiciones técnico-urbanísticas para la edificación, regirán de acuerdo a los planos de zonificación del Área Urbana de la comuna de Talagante, escala 1:5.000; PRC TALAGANTE - ZUS - 01 a 02 y **MPRC TALAGANTE-3-ZUS** y PRC LONQUÉN - ZUS - 01 y PRC TALAGANTE ORIENTE-ZUS-01.

**4.2.3 Se Modifica Artículo 8, se agrega nueva Macrozona, descripción y Sigla en Cuadro 5 Nomenclatura de zonas**

**Artículo 8**

El Área Urbana de la Comuna de Talagante se divide en las siguientes zonas:

**Cuadro 5 Nomenclatura de zonas**

MACROZONA	DESCRIPCIÓN	SIGLA
ZONAS DE DESARROLLO URBANO DE USOS MIXTOS	ZONA DE CENTRO CIVICO	ZU-CV
	ZONA URBANA MIXTA 1	ZU-1
	ZONA URBANA MIXTA 2	ZU-2
	ZONA URBANA MIXTA 3	ZU-3
	ZONA URBANA RESIDENCIAL 4	ZU-4
	ZONA URBANA RESIDENCIAL 5	ZU-5
	ZONA URBANA RESIDENCIAL 6	ZU-6
	ZONA URBANA RESIDENCIAL 7	ZU-7
	ZONA URBANA RESIDENCIAL 8	ZU-8
ZONAS DE ÁREAS VERDES	ZONA DE PARQUES METROPOLITANOS E INTERCOMUNALES	ZP
	ZONA ÁREA VERDE	ZAV
ZONAS ESPECIALES	ZONA ESPECIAL DEPORTIVO RECREACIONAL	ZE-1
	ZONA ESPECIAL EQUIPAMIENTO EXCLUSIVO	ZE-2
	ZONA ESPECIAL DE RESGUARDO FERROVIARIO	ZE-3
ZONAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	ZONA INDUSTRIAL 1 INOFENSIVA	ZIE-1
	ZONA INDUSTRIAL 2 MOLESTAS	ZIE-2
	ZONA INDUSTRIAL 3 PELIGROSA	ZIE-3

MACROZONA	DESCRIPCIÓN	SIGLA
ZONAS RESTRICCIÓN	ZONA RESTRICCIÓN POR INUNDACIÓN CAUCES SUPERFICIALES	ZR-1
	ZONA DE RESTRICCIÓN PENDIENTE Y REMOCIÓN EN MASA	ZR-2

MACROZONA	DESCRIPCIÓN	SIGLA
AREA DE PROTECCION DE RECURSOS DE VALOR NATURAL	ZONA DE VALOR NATURAL HUMEDAL URBANO RIO MAPOCHO	ZVN-HU

#### 4.2.4 Se agrega el Artículo 27 bis.

Artículo 27 bis ZVN-HU, Zona de Valor Natural Humedal Urbano Rio Mapocho

Corresponde al Área de Protección de Recursos de Valor Natural ,zona de protección Legal declarada en conformidad con la Resolución Exenta N° 1.452, del Ministerio del Medio Ambiente, de fecha 21 de Diciembre de 2021, publicada el 12 de Enero de 2022.

Las condiciones para otorgarse los permisos de urbanización o construcción son;

(1) Uso de suelo permitido:

Áreas Verdes: Parques Comunales e Intercomunales.

Uso de suelo prohibido:

Todos los no indicado como permitidos.

(2) Condiciones de subdivisión y edificación:

Superficie Predial Mínima:	40.000 metros <sup>2</sup>
Coefficiente de Ocupación de suelo:	0,001
Coefficiente de Constructibilidad:	0,001
Sistema de Agrupamiento:	Aislado
Altura Máxima de Edificación	3.5 metros
Antejardín:	10.00 metros

**GUSTAVO DIETERICH CORNEJO**  
**ASESOR URBANISTA**

**Talagante, MAYO de 2024. -**