

MODIFICACIÓN N° 2 PLAN REGULADOR COMUNAL DE TALAGANTE AMPLIACION ZONA ESPECIAL EQUIPAMIENTO EXCLUSIVO ZE-2

FASE IMAGEN OBJETIVO
RESUMEN EJECUTIVO

ABRIL DE 2023.-



I. CONTEXTO

Norma Expresa

Considerando las exigencias y requerimientos establecidos en la Ley 21.078, "SOBRE TRANSPARENCIA DEL MERCADO DE SUELO E IMPUESTO AL AUMENTO DE VALOR POR AMPLIACION DEL LIMITE URBANO", publicada en el Diario Oficial el 15 de Febrero de 2018, la elaboración y/o modificación de los instrumentos de planificación territorial comunal, intercomunal o metropolitanos, deben formular la IMAGEN OBJETIVO, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 28 octies que establece :

"deberá ser transparente y participativo, debiendo requerirse la opinión de los vecinos afectados y de los principales actores del territorio planificado. Con tal objetivo se debe contemplar, como paso previo a la elaboración del anteproyecto del plan, la formulación de una imagen objetivo del desarrollo urbano del territorio a planificar, conforme al siguiente procedimiento:

1. El alcalde o el secretario regional ministerial de Vivienda y Urbanismo, según se trate de un instrumento de nivel comunal o intercomunal, formulará una propuesta de imagen objetivo del desarrollo urbano del territorio a planificar, la que se plasmará en un resumen ejecutivo que sintetizará, en un lenguaje claro y simple, el diagnóstico y sus fundamentos técnicos; los objetivos generales y los principales elementos del instrumento a elaborar; las alternativas de estructuración del territorio por las que se propone optar, y los cambios que provocarían respecto de la situación existente, apoyándose en uno o más planos que expresen gráficamente estos conceptos. En los casos en que se considere modificar el límite urbano, el resumen ejecutivo deberá señalarlo expresamente."

En este marco se elabora el presente documento correspondiente al RESUMEN EJECUTIVO de la propuesta de Imagen Objetivo, para la propuesta de Modificación Nº2 del PRCT, ampliación ZONA ESPECIAL ZE-2 del área urbana de Talagante.

Talagante

Con una superficie de 125,77 km², la comuna de Talagante se localiza en el cuadrante sur poniente de la Región Metropolitana, centralizando un conjunto de comunas que forman el territorio Provincial de 583 Km2, y que incluye a las comunas de Peñaflor, Isla de Maipo, Padre Hurtado y El Monte.

La localidad de Talagante, con una población de 49.957 habitantes al censo del 2002, ocupa el quinto lugar de prelación de población, entre 20 centros urbanos destacados por el Plan Regional de Desarrollo Urbano del año 2005, en adelante PRDU 2005, (que se encuentran en la categoría superior a "Pueblos", de acuerdo a la clasificación del INE), pasando a ocupar la categoría de "ciudad mayor", vale decir con una población superior a 50 mil habitantes en nuestros días, sólo antecedida en el Área Metropolitana de Santiago, por Peñaflor, Melipilla y Colina.

Según datos más recientes, la población comunal alcanza al año 2017 un total de 74.237 habitantes, ocupando un nivel de jerarquía relevante entre las comunas que conforman el cinturón suburbano de la Región Metropolitana.

Desde el punto de vista de su poblamiento, destaca su carácter monocéntrico, dado que el área urbana de Talagante concentra el 83,5% de la población, distante en términos de primacía urbana respecto de los asentamientos rurales que en su conjunto congregan una población de 9.848 habitantes, principalmente en las localidades de Lonquén, El Carmen y El Roto Chileno y parcelaciones de agrado dispersas en el territorio comunal.



En relación con el área de influencia funcional y administrativa, el estudio del PRDU 2005, clasifica a la ciudad de Talagante en un tercer nivel de jerarquía entre los centros de mayor gravitación del perímetro suburbano del AMS, destacando entre los indicadores la ocupación de la superficie en m², para distintos usos, como la composición del empleo.

En el ámbito provincial destaca el crecimiento que sustenta la ciudad de Peñaflor, como principal referente urbano del perímetro suburbano sur de la región, la cual no obstante no se ha visto reflejada en la jerarquía de sus equipamientos y funciones, las cuales siguen orbitando sobre Talagante, o sobre el AMS preponderantemente, de acuerdo al mismo estudio.

Dicha centralidad se ve reforzada por un sistema de transporte de carácter axial concéntrico, que tradicionalmente convergió a su centro urbano, posibilitando de esta forma la generación de una extensa área de influencia que abarca a las localidades de Isla de Maipo, El Monte, Peñaflor – Malloco y en menor medida Padre Hurtado, además de toda la red de asentamientos rurales de la provincia, entre los que destaca para efectos de este Plan, la Localidad de Lonquén.

Si bien el crecimiento del Corredor Sur Poniente, estructurado en torno a la Ruta 78 (Camino Melipilla – Autopista del Sol), fue determinante ante el cambio del patrón de movilidad y relación con la AMS, esta centralidad funcional que ejerce la ciudad sobre la red centros poblados se ha mantenido relativamente estable para viajes con propósito de estudio y servicios, no así para viajes laborales donde los cambios en la base económica y en la estructura poblacional han determinado el incremento del rol como comuna dormitorio del área suburbana de la AMS, tal como se detalla en el análisis de Medio Socioeconómico del Informe del Plan Regulador Comunal de Talagante, año 2011.

Para estos efectos es posible vislumbrar que el proceso de conurbación observada en la red de centros poblados, que se encuentra en el Corredor Sur Poniente, ha tenido un claro impacto en los profundos cambios del otrora paisaje rural, siendo Padre Hurtado, Peñaflor – Malloco, que se encuentran integradas a las comunas de Maipú y Cerrillos en un sólo continuo urbano, lo que se ve reforzado por los proyectos inmobiliarios de carácter agro-residencial, ordenados en torno al corredor Ruta G- 30 Camino Lonquén.

Cementerio, equipamiento de Salud.

El cementerio es un equipamiento público recurrente, es un lugar también para los vivos, y como tal debe ser considerado. Este equipamiento, como todos los equipamientos, tiene un rol integrador de la ciudad y estructura el espacio público y privado, por lo cual la posibilidad de generar un aporte en la renovación y dinamismo de la ciudad, es claramente identificable, dada la práctica de sus visitantes.

En la actualidad, desde la planificación, es posible repotenciar su valor significativo, emotivo y colectivo, reconociendo los cambios tipológicos, operacionales y funcionales que definen hoy las actividades funerarias.

En Chile existen hoy alrededor de 1.200 cementerios, 47 de ellos en la Región Metropolita. En Santiago el número supera los 25, todos ellos diseñados desde un principio fuera de los límites urbanos. Después de dos siglos de historia, nuestro país ha continuado adoptando los modelos "extramuros" iniciados en Europa luego del periodo de la Ilustración, a pesar de que las condiciones sanitarias e higiénicas de los cementerios actuales están hoy, totalmente controladas y certificadas.

Un cementerio promedio de Santiago puede alcanzar una demanda diaria de 3.000 personas los días de semana y de 5.000 visitas por día los fines de semana. Es decir,



constituye un lugar que está totalmente vivo, es un territorio que se transforma, y que es apropiado por la acción de los vivos que ven en el cementerio un lugar de memoria y conmemoración. Es importante destacar el valor de los cementerios no solo como lugares de reposo para los muertos, o como una reserva histórica y arquitectónica, sino como lugares para la naturaleza y para el hombre.

El Cementerio Parroquial de Talagante, es visitado diariamente por FAMILIARES Y AMIGOS de los sepultados, permaneciendo abierto a los visitantes todos los días del año, Ubicado en Bellavista 1065 al Norte de la Plaza de Armas, parte central de nuestra comuna, siendo paso habitual de sus habitantes, extiende su atención en horarios desde las 8.00 de la mañana hasta las 18.00 horas del día, en verano hasta las 19 horas, tanto el Patio como la oficina administrativa teniendo presente que nuestra función de sepultar a los difuntos es diaria y con obligación por ley de sepultar después de las 48 horas del fallecimiento, generando un servicio permanente a la Comunidad.

La comunidad de Talagante reconoce en el Cementerio constantemente visitado, una pieza del equipamiento urbano que está relacionado con los demás equipamientos, relación activa y generadora de valor. En consecuencia, la necesidad sanitaria de disponer de los difuntos en una ciudad en constante crecimiento y que va a demandar nuevo suelo para dicho efecto, reconoce una dimensión social ceremonial que aporta al desarrollo de su comunidad. De la esta forma, la constante demanda por espacios para sepulturas se constituye como requerimiento permanente del propio funcionamiento de la ciudad, que debe ser resuelto.

Su localización actual, en una situación de centralidad, en el sector Norte histórico de la ciudad, al estar inserta en una red vial con condiciones apropiadas de accesibilidad, presenta una situación que a ser preservada y potenciada.

Se hace necesario replantear lógicas de funcionamiento, diseño y localización de las tipologías funerarias actuales. Se propone: • Potenciar y dignificar las nuevas formas de sepultación, como la cremación y la reducción. • Incorporar principios de inagotabilidad y reutilización, reconociendo el carácter perpetuo de los cementerios y el problema de colapso de las tipologías actuales. • Configurar una lógica más asertiva de la utilización del espacio; reduciendo la escala de los cementerios, lo que permite además, integrarlos de mejor forma a las tramas y dinámicas urbanas.

El tanatorio alberga los distintos servicios e instalaciones del cementerio, haciendo ocupación de los volúmenes existentes. Se conforman tres edificios: uno funerario, en donde se llevan a cabo todos los procesos previos al entierro de los cuerpos; un edificio administrativo y un edificio crematorio que se localiza en la torre, un hito importante dentro del conjunto preexistente

II. TALAGANTE Y SU INSTRUMENTO DE PLANIFICACION LOCAL

El área urbana de Talagante se encuentra regulada por un instrumento de Planificación que fuera aprobado por Decreto N° 271 del 23 de Enero de 1946, que a la fecha registra numerosas modificaciones que alteraron fundamentalmente sus límites urbanos y las estructuración de zonas.

Cuadro 1. Resumen de Modificaciones

Instrumento	Materia	Fecha de Aprobación	Fecha de Publicación	Decreto
Modificación P.R.C.	LIMITE URBANO	23-01-1946	No Disponible	271
ModificaciéP.R.C.	SECTORES ENTRE CALLES	26-06-1965	No Disponible	488
Modificaci	SUPRIME TRAZADO DE CALLE SAN ENRIQUE	15-05-1969	No Disponible	383
Modificaci P.R.C.	AMPLIACIÓN DEL LÍMITE URBANO.	21-03-1985	24-04-1985	43



Modificación P.R.C.	PLANO OFICIAL DE URBANIZACIÓN	13-10-1988	12-11-1988	184
Modificaci P.R.C.	USO DE ŒLO. LIMITE URBANO	13-02-1992	21-03-1992	No Disponible
Modificaci P.R.C.	ACTUALIZACION DEL PLAN REGULADOR COMUNAL	2011	04-08-2011	3226
Modificaci P.R.C.	AJUSTES AL PLAN REGULADOR COMUNAL AÑO 2011	2014	20-01-2016	3991
ENMIENDA P.R.C.	ENMIENDA N° 1	2017	24-05-2017	2225

Fuente: MINVU, Observatorio Urbano, 2021.

Instrumento vigente aplicable Modificación año 2011 y Ajustes al PRCT del año 2014

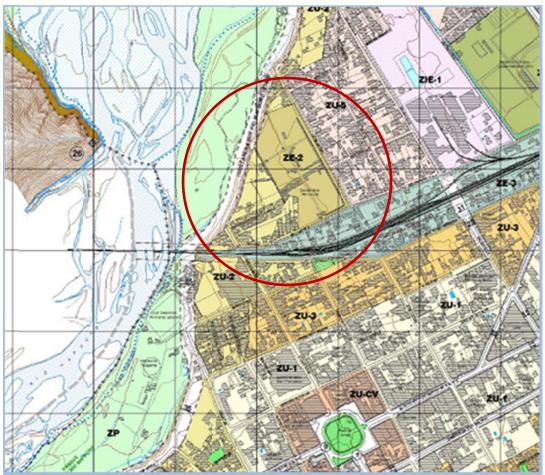
La modificación del Plan Regulador aprobada por Decreto N° 3226, de fecha 26 de Julio de 2011 de la Municipalidad de Talagante, se desarrolla bajo la modificación del año 2006 del Plan Regulador Metropolitano de Santiago-PRMS, que permitió acoger 702 nuevas hectáreas a suelo urbano en áreas de Extensión de Desarrollo Prioritario y 747 hectáreas emplazadas en la Localidad de Lonquén. Este instrumento fue revisado por Contraloría General de la República, y luego ajustado y aprobado, según la normativa vigente, mediante Decreto N° 3991, de fecha 01 de Octubre del año 2014.

La morfología urbana del nuevo instrumento se conforma, para el caso de la Localidad de Talagante con un centro con equipamientos diversos y zonas de alta densidad, para ir disminuyendo paulatinamente hacia los bordes, como una forma de armonizar con la zona rural. Las otras dos localidades urbanas son Lonquén y Talagante Oriente. La primera reconoce el desarrollo urbano en la antigua localidad urbana, con suelos urbanos de baja densidad. En el caso de Talagante Oriente, acoge usos de suelo industriales de carácter hasta molesto, en los predios cercanos a Camino Loreto y próximos al límite con la Comuna de Peñaflor, por Camino Melipilla.

Se complementa al interior instrumento, la enmienda N° 1 del Plan Regulador Comunal de Talagante fue aprobada por Decreto N° 2225, de fecha 08 de mayo de 2017, y publicada en el Diario Oficial, con fecha 24 de mayo de 2017. Consiste en disminuir en un 100% el antejardín; incrementar hasta en un 30% el coeficiente de constructibilidad y el coeficiente de ocupación de suelo en la Zona Especial Deportiva Recreacional –ZE-1 y fijar disposiciones relativas a cuerpos salientes en las zonas habitacionales mixtas, zonas industriales y zonas de equipamiento.



El Cementerio de Talagante y el Instrumento de Planificación Comunal.

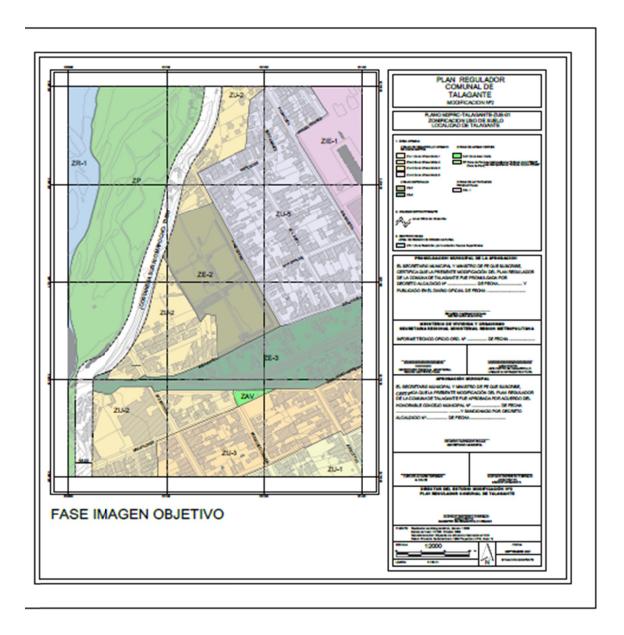


El Cementerio de Talagante se encuentra ubicado en Calle Bellavista 1065, en el Sector Norte del área urbana comunal, en el cuadrante limitado por la calle Jose Leyan al Oriente, la calle Bellavista al Sur y la Costanera Sur Rio Mapocho al poniente, vía proyectada de categoría Troncal definida en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS). Su cercanía con el Centro y la Plaza de Armas, la hacen un lugar de paseo habitual de sus habitantes.

Su operación se encuentra permitida en esa parte de la ciudad, por la Zonificacion ZE-2, Articulo 24 del Plan Regulador Comunal de Talagante, el que indica:

"Artículo 24 Zona Especial Equipamiento Exclusivo ZE-2

- i) Condiciones de subdivisión predial y de edificación:
- Uso de Suelo Permitido: Equipamiento en todas sus clases.
- Uso de Suelo Prohibido: Todos los no indicados como permitidos.
- Subdivisión predial mínima: 1.000 m2.
- Coeficiente de ocupación de suelo: 0,7
- Coeficiente de constructibilidad: 2
- Sistema agrupamiento: Aislado
- Altura máxima de edificación: 14 m / 4 pisos
- Antejardín 3 metros
- Cuerpos Salientes: Sobre antejardines de 3 metros, se permiten cuerpos salientes hasta 1,20 m. de la línea de edificación.
- ii) Intensidad de Ocupación de Suelo. No exigible."





III. INSUMOS DE LA ACTUAL MODIFICACIÓN

-Respuesta al crecimiento y desarrollo urbano de la Comuna de Talagante

El crecimiento poblacional comunal, en el último período intercensal es del orden del 24,73% Fuente:

https://www.bcn.cl/siit/reportescomunales/comunas_v.html?ann o=2017&idcom=13 601, lo que significa que el aumento conlleva a una mayor demanda natural por equipamientos de todo índole, en específico de la clase salud. La Comuna de Talagante posee una población de 74.237 habitantes, según Censo de 2017, la que demanda equipamiento de todos sus tipos, ubicados su mayoría, en la zona Urbana de la Localidad de Talagante.

IV. ORIGEN Y FUNDAMENTACIÓN

a. Diagnóstico del requerimiento

El crecimiento de los centros poblados a nivel país conlleva a una demanda natural por fuentes laborales y servicios. Para el caso del equipamiento de clase salud, destino cementerios o crematorios, la demanda se incrementa con la tasa de mortalidad comunal, la que para el año 2015 era de 5.3 por cada 100 habitantes, fuente Minsal, tasa que debe haber aumentado con la situación sanitaria que se arrastra por la pandemia por COVID, desde marzo de 2020 a la fecha.

En el caso de la oferta de suelo disponible para equipamiento de salud con destino cementerio en la Comuna de Talagante, sólo se restringe a un predio de 3.5 hectáreas, de propiedad de la Parroquia Inmaculada Concepción de Talagante, localizado en el sector norte de la localidad de Talagante. Este recinto funciona desde el año 1824, y alberga, según registros desde el año 1898 hasta julio de 2019, un total de sepultados de 21.701, situación que según la administración del cementerio, ya tenía su capacidad a tope, mucho antes de la crisis sanitaria a ctual.

Según datos aportados por la propia administración del Cementerio Parroquial de Talagante, se estima en 250 personas anuales a sepultar, por lo que en los próximos 5 años, se requiere disponer de un total de 1.250 nuevas sepulturas.

b. Ajustes necesarios a los nuevos requerimientos del sistema de equipamiento comunal

El Estudio de Equipamientos del Plan Regulador Comunal de Talagante, aprobado en el año 2011, y ratificado por la Contraloría General de la República en el 2014, explicaba la situación del equipamiento a nivel comunal, pero no determino las demandas futuras para el destino cementerios y/o crematorios, sólo reconociendo esta la alternativa de uso de suelo para área del cementerio existente, en la Zona Especial ZE-2, situación a reconocer con la modificación propuesta.

Entonces, las principales conclusiones del diagnóstico del sistema de equipamiento de salud, destino cementerio son:



- -Aumento de la demanda por situación sanitaria actual por COVID.
- -Falta de oferta de suelos con destino cementerio, dado que las instalaciones de la única instalación existente, se encuentra en su máxima capacidad.

V. OBJETIVOS DE LA PROPUESTA

En materia de equipamiento de clase salud, la presente modificación propone:

- -Mejorar la red de equipamiento a nivel comunal, otorgando una oferta acorde a los requerimientos actuales.
- -Aumentar, a nivel comunal, la entrega de servicios básicos relativos a salud.

VI. CRITERIOS DE ESTRUCTURACIÓN

La estructuración de la propuesta se basa en los siguientes criterios:

-Visión Comunal:

Si bien a nivel provincial, Talagante se destaca por tener una amplia gama de equipamiento, en desmedro de las demás comunas de la Provincia, en la Comuna estamos faltos de equipamiento con destino cementerio, por lo que los habitantes de la comuna deben buscar dicha oferta en comunas aledañas, como son Peñaflor y El Monte, lo que conlleva a potenciar dicho déficit.

-Red de Equipamientos:

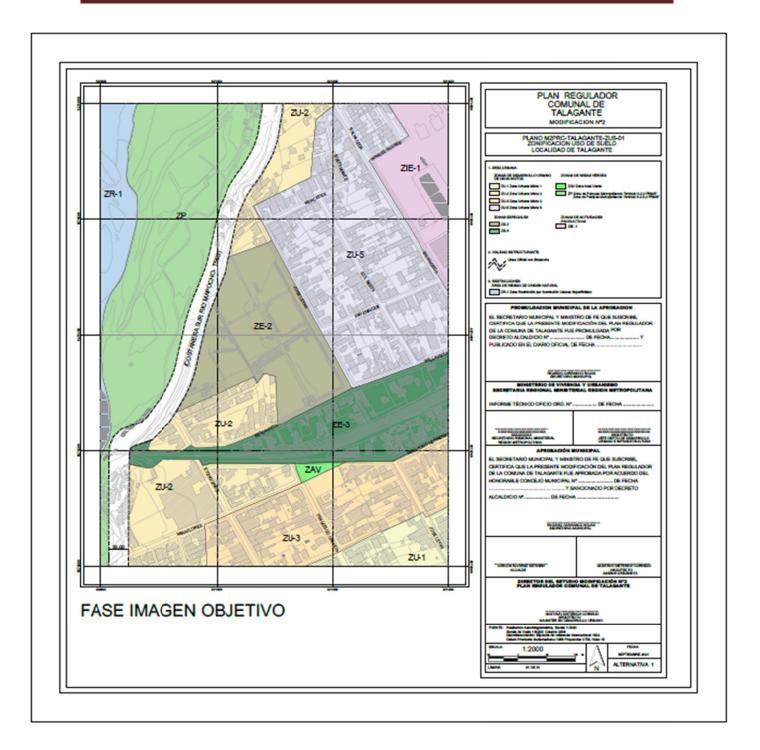
Se busca potenciar la red de equipamiento local, como una forma de que la Comuna sea capaz de absorber su demanda.

VII. PROPUESTAS DE MODIFICACIÓN

ALTERNATIVA 1: AMPLIACION PARCIAL DEL CUADRANTE NOR-PONIENTE ZONA ZE-2

Esta Alternativa, plantea una extensión del área actual de la Zona ZE-2, hacia el poniente, hasta la Costanera Sur Rio Mapocho, solo incorporando predios que hoy son de propiedad del Cementerio Parroquial, sin alterar la situación de otros predios que se encuentra dentro del Cuadrante circunscrito entre la Calle Jose Leyan al Oriente, La Costanera Sur Rio Mapocho hacia el Poniente, y la Calle Bellavista hacia el Sur. Esta ampliación moderada, mantiene la actual Zonificación de ZU-2, en los predios que rodean la propiedad del Cementerio.



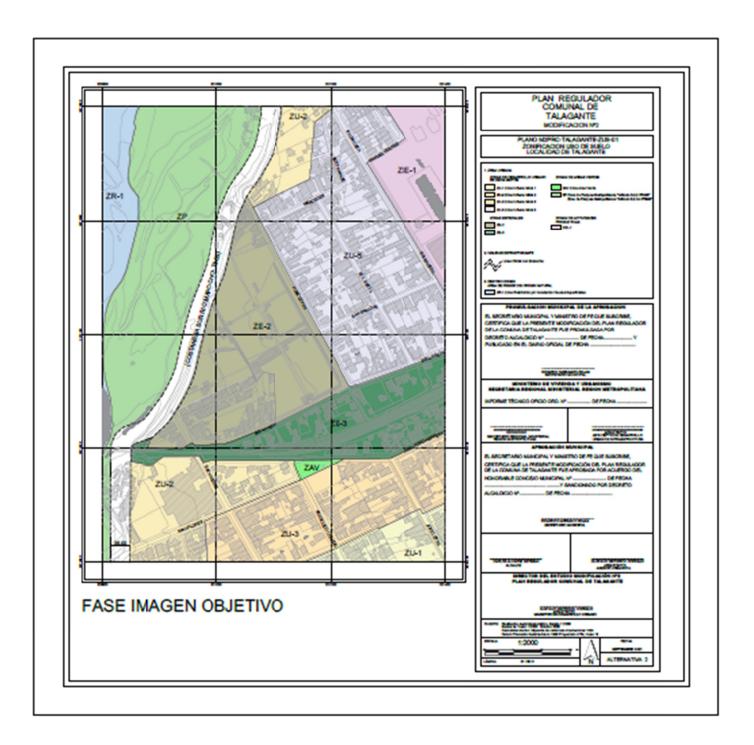




ALTERNATIVA 2: AMPLIACION TOTAL DEL CUADRANTE NOR-PONIENTE ZONA ZE-2

Esta Alternativa, plantea una extensión del área actual de la Zona ZE -2, incorporando la totalidad de los predios que se encuentran dentro del Cuadrante circunscrito entre la Calle Jose Leyan al Oriente, La Costanera Sur Rio Mapocho hacia el Poniente, y la Calle Bellavista hacia el Sur.

Esta ampliación de área, promueve el emplazamiento de edificaciones de equipamiento urbano en todas sus clases, como comercio y servicios entre otros, pero res tringe el emplazamiento de viviendas.





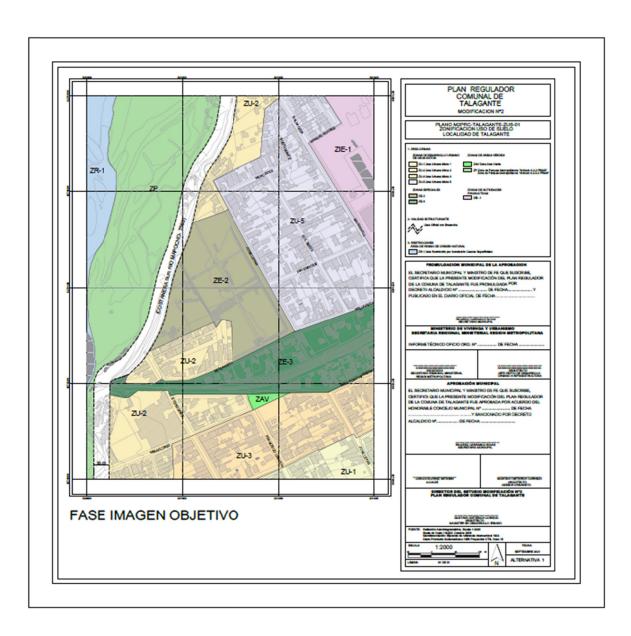
VIII. IMAGEN OBJETIVO PROPUESTA.

AMPLIACION PARCIAL DEL CUADRANTE NOR-PONIENTE ZONA ZE-2

Se selecciona la Alternativa 1, que plantea una extensión del área actual de la Zona ZE-2, hacia el poniente, hasta la Costanera Sur Rio Mapocho, solo incorporando predios que hoy son de propiedad del Cementerio Parroquial, sin alterar la situación de otros predios que se encuentra dentro del Cuadrante circunscrito entre la Calle Jose Leyan al Oriente, La Costanera Sur Rio Mapocho hacia el Poniente, y la Calle Bellavista hacia el Sur.

Esta ampliación moderada, mantiene la actual Zonificación de ZU-2, en los predios que rodean la propiedad del Cementerio.

De este modo la alternativa elegida pretende solucionar el déficit del equipamiento de salud, destino Cementerio, pero sin alterar las condiciones del entorno inmediato, reduciendo al máximo las eventuales externalidades del proceso de modificación de normativa en el sector.





MUNICIPALIDAD DE TALAGANTE

MODIFICACIÓN Nº2 PLAN REGULADOR COMUNAL DE TALAGANTE FASE IMAGEN OBJETIVO

La Municipalidad de Talagante invita a los vecinos y vecinas a informarse y participar de la consulta pública de la Imagen Objetivo de la Modificación №2 del Plan Regulador Comunal.

EXPOSICIÓN DE ANTECEDENTES

Los antecedentes estarán expuestos desde el día 09 de mayo al día 07 de junio de 2023, de manera digital en el sitio web www.munitalagante.cl y de manera física en el hall central de la Municipalidad de Talagante, ubicado en Avda. 21 de Mayo Nº 875.

Durante el periodo señalado, los interesados podrán realizar por escrito sus observaciones a la Imagen Objetivo de la Modificación №2 del Plan Regulador Comunal, tanto por medio digital como de manera física a través de la Oficina de Partes de la Municipalidad.

AUDIENCIAS

Se realizarán audiencias públicas para informar en detalle sobre la imagen objetivo.

Primera Audiencia Pública General

Martes 16 de mayo 19:00 hrs. Salón Municipal, Avda. 21 de Mayo $N^{\rm o}$ 875.

Segunda Audiencia Pública General

Martes 23 de mayo 19:00 hrs. Salón Municipal, Avda. 21 de Mayo N° 875.

Esperamos contar con su participación

CARLOS ÁLVAREZ ESTEBAN ALCALDE MUNICIPALIDAD DE TALAGANTE

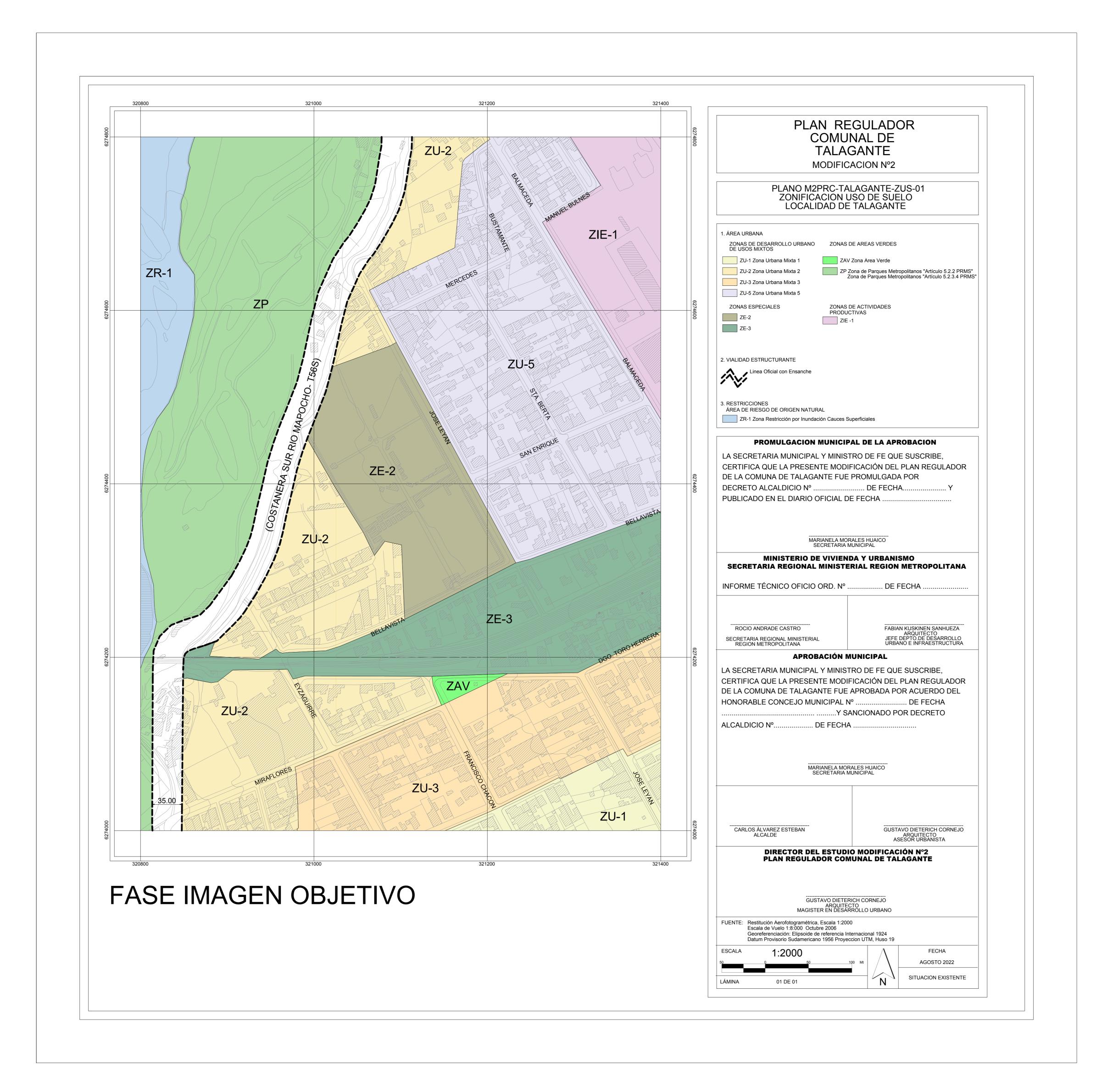
MODIFICACION N°2 PLAN REGULADOR COMUNAL DE TALAGANTE AMPLACION ZONA DE EQUIPAMIENTO EXCLUSIVO ZE-2

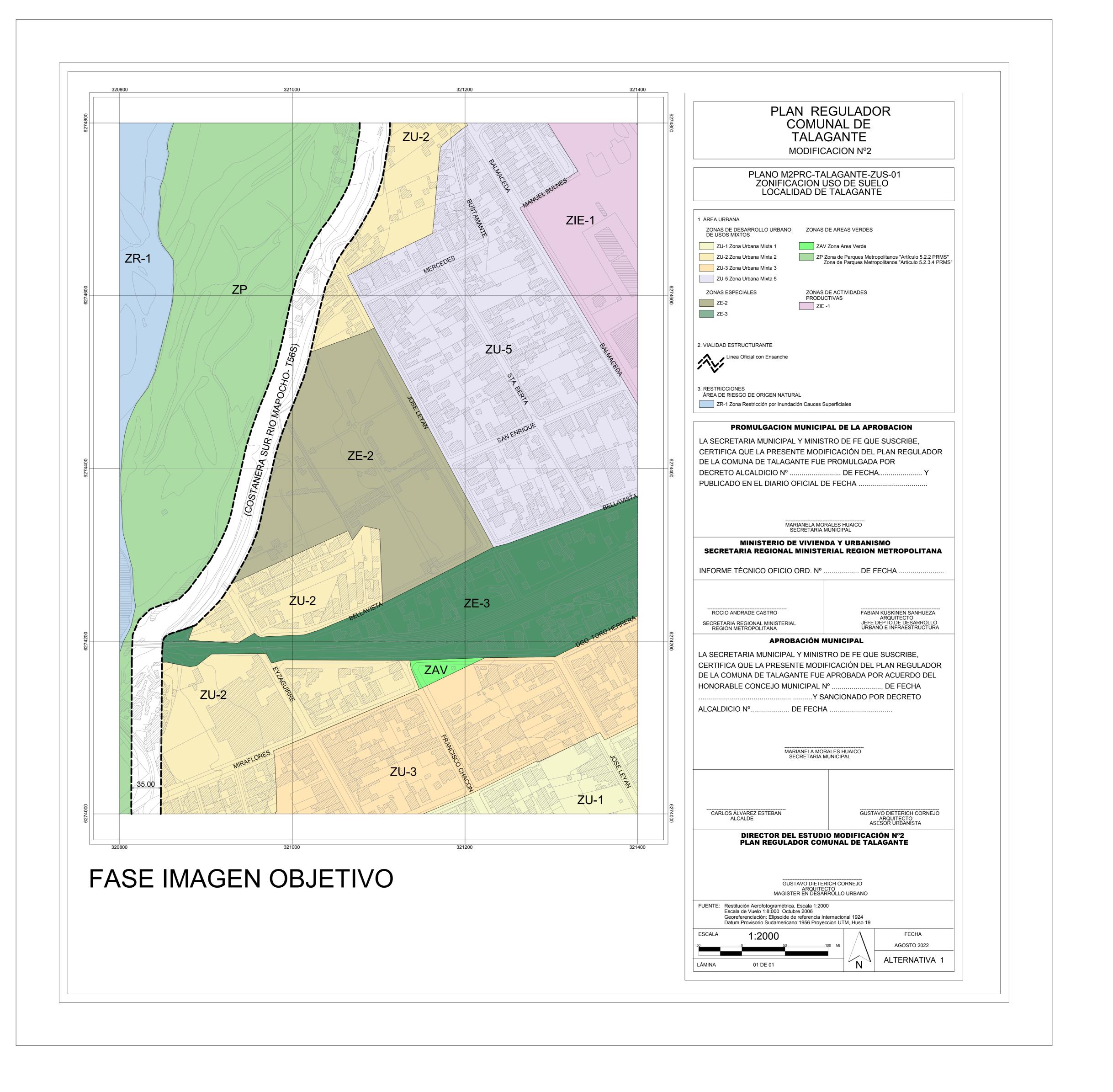
FASE IMAGEN OBJETIVO

EL OBJETIVO DE LA PROPUESTA ES MEJORAR LA RED DE EQUIPAMIENTO A NIVEL COMUNAL QUE ENTREGUEN SERVICIOS BASICOS DE SALUD.

EN ESPECIFICO, LA MODIFICACION CONSISTE EN GENERAR UN NUEVO PLANO QUE ALTERA EL PLANO PRC-TALAGANTE -ZUS-01, AMPLIANDO LA ZONA ESPECIAL DE EQUIPAMIENTO EXCLUSIVO ZE-2 EN UNA SUPERFICIE APROXIMADA DE UNA HECTAREA, LO QUE IMPLICA DISMINUIR EN ESA MISMA SUPERFICIE LA ZONA URBANA MIXTA 2, ZU-2.

ESTA MODIFICACION PERMITIRA DOTAR A LA CIUDAD DE TALAGANTE DE NUEVO SUELO PARA EQUIPAMIENTO DE SALUD CON DESTINO CEMENTERIO, ABSORBIENDO LA DEMANDA ACTUAL.





SITUACION EXISTENTE

SITUACION PROPUESTA