



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE SAN VICENTE DE TAGUA TAGUA

ORD.: *711-*

ANT.: Decreto Alcaldicio N° 6.306 de fecha 07 de Agosto de 2018, que inicia proceso de Evaluación Ambiental Estratégica de **Modificación N° 2 del Plan Regulatorio Comunal de San Vicente de Tagua Tagua**.

MAT.: Informa inicio del procedimiento en conformidad al artículo N° 14 del Decreto N° 32/2015 del MMA, que aprueba Reglamento de EAE.

SAN VICENTE DE T.T., 10 de Agosto de 2018

**DE : SR. JAIME RAMIREZ GONZALEZ
ALCALDE
MUNICIPALIDAD DE SAN VICENTE DE TAGUA TAGUA**

**A : SR. RODRIGO LAGOS GONZALEZ
SEREMI DEL MEDIO AMBIENTE
REGIÓN DEL LIBERTADOR DE O'HIGGINS**

Junto con saludarlo, y en el marco de la ley N° 19.300 de Bases del Medio Ambiente, particularmente en lo referido al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica y su injerencia en los instrumentos de planificación territorial, informo a Ud., que se ha dado inicio al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de la **Modificación N° 2 del Plan Regulatorio Comunal de San Vicente de Tagua Tagua, denominada "Renovación por Densificación Predial"**.

En virtud de lo anterior, y en cumplimiento a lo establecido en el artículo N° 14 del Reglamento de Evaluación Ambiental Estratégica, adjunto copia del Decreto Alcaldicio N° 6.306 de fecha 07 de agosto de 2018.

Esperando una favorable acogida, se despide Atte.,



JG
**JAIME GONZALEZ RAMIREZ
ALCALDE**

I. MUNICIPALIDAD DE SAN VICENTE DE TAGUA TAGUA

FRP/jsp
FRP/jsp

DISTRIBUCIÓN:

- Destinatario, Calle Estado N° 177, Rancagua.
- Oficina de Partes
- Dirección de Obras Municipales
- Archivo SECPLA



ILLUSTRE MUNICIPALIDAD DE SAN VICENTE DE TAGUA TAGUA
SECRETARÍA COMUNAL DE PLANIFICACION

**INICIA PROCESO EAE MODIFICACION N° 2
DENSIFICACION POR RENOVACION URBANA
PLAN REGULADOR COMUNAL DE SAN VICENTE
DE TAGUA TAGUA.**

SAN VICENTE DE TAGUA TAGUA, 07 AGO. 2018

Con esta fecha se ha decretado lo siguiente:

VISTOS:

1. Decreto Alcaldicio N° 2.894 de fecha 20 de abril de 2018 que inicia proceso de evaluación ambiental estratégica para la modificación del Plan Regulador Comunal de San Vicente de Tagua Tagua.
2. Ordinario N° 158 de fecha 17 de mayo de 2018 de Secretaria Regional Ministerial del Medio Ambiente, Región de O'Higgins, que responde al inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica del Plan Regulador Comunal de San Vicente de Tagua Tagua.
3. Memo N° 175 de fecha 12 de junio de 2018 de Secpla, que contiene respuestas a las observaciones contenidas en Ordinario N° 158/17.05.18 de Seremi MMA Región de O'Higgins.
4. Artículo N° 33 de la ley N° 19.880.
5. Las facultades que me confiere la Ley N° 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades.

CONSIDERANDO:

1. Que, mediante Ordinario N° 158 de fecha 17 de mayo de 2018 de Secretaria Regional Ministerial del Medio Ambiente, Región de O'Higgins, se ha sugerido completar los antecedentes literales faltantes señalados en el artículo N° 14 del Reglamento de Evaluación Ambiental Estratégica.
2. Que, mediante Memo N° 175 de Secpla, dichos antecedentes han complementado el estudio denominado "Modificación N° 2 Densificación por Renovación Urbana Plan Regulador Comunal de San Vicente de Tagua Tagua".
3. Que, resulta procedente para este órgano comunal, acumular en un nuevo proceso de tramitación el citado estudio, con el propósito de dar

cumplimiento a los plazos previstos en el artículo N° 16 del Reglamento de Evaluación ambiental Estratégica.

DECRETO N° 6306-1

1. **INICIESE**, el proceso de someter el Estudio denominado "Modificación N° 2 Densificación por Renovación Urbana Plan Regulador Comunal de San Vicente de Tagua Tagua" a Evaluación Ambiental Estratégica, conforme a las observaciones elaboradas por la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente en el proceso fallido del Decreto Alcaldicio N° 2.894 de fecha 20 de abril de 2018.
2. **PUBLIQUESE**, en el Diario Oficial, en periódico de circulación local y en sitio web institucional, un extracto de esta resolución, en conformidad a lo establecido en el artículo N° 16 del Decreto N° 32/2015 del Ministerio del Medio Ambiente que aprueba Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica.
3. **INFÓRMESE**, por parte de la Secretaría de Planificación Comunal, al Ministerio de Medio Ambiente y adjúntese los antecedentes pertinentes, una vez realizada las publicaciones correspondientes.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE, CÚMPLASE Y ARCHÍVESE.



CARMEN MEZA TORRES
SECRETARIA MUNICIPAL



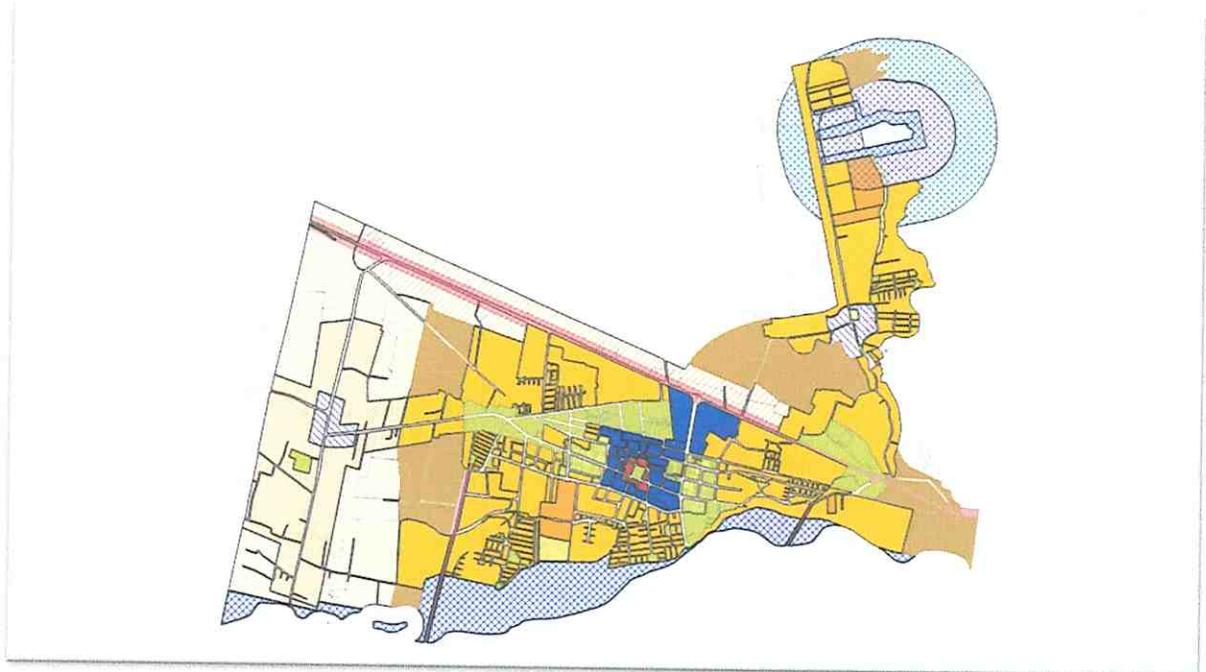
JAIME GONZÁLEZ RAMÍREZ
ALCALDE

HPA/HBC/ACA/MCV/FRP/isp.
DISTRIBUCIÓN:

- C/c. Unidad de Control.
- C/c. Dirección de Obras Municipales
- C/c. Secretaría Comunal de Planificación.
- C/c. Oficina de Partes.



MODIFICACION N° 2:
“DENSIFICACIÓN POR RENOVACIÓN URBANA”
PLAN REGULADOR COMUNAL SAN VICENTE DE TAGUA TAGUA¹.



INFORME DE INICIO EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

AGOSTO DE 2018

¹ Se incorporan Observaciones contenidas en Ord. N° 158 de fecha 17 de mayo de 2018, de SEREMI Ministerio del Medio Ambiente.



INTRODUCCION

El Municipio de San Vicente de Tagua Tagua, ha iniciado un proceso de modificación al Plan Regulador Comunal Vigente, mediante la conformación de una nueva zonificación, con parámetros de normas urbanísticas que permitan la densificación predial. El objetivo es generar un instrumento que promueva y estimule la construcción de nueva edificación destinada a la actividad comercial en el centro urbano de la ciudad de San Vicente, y con ello, aumentar la recaudación tributaria del Municipio.

Esta nueva zonificación, contendrá parámetros normativos de mayor altura de edificación, rasante, coeficiente de constructibilidad y coeficiente de ocupación de suelo; en concreto, la modificación propuesta incrementará significativamente el valor actual de estas normas urbanísticas.

El valor propuesto por el municipio a estas normas en la nueva zonificación, incrementa por sobre el 20% la altura de edificación, y por sobre el 30% el coeficiente de constructibilidad y coeficiente de ocupación de suelo, en relación al valor contenido actualmente en las zonas donde se circunscribe esta nueva zonificación, según el Plan Regulador Comunal vigente.

En relación a lo anterior, el artículo N° 7 bis, de la ley N° 19.300, establece que se someterán a evaluación ambiental estratégica, las modificaciones sustanciales de los planes reguladores comunales. Por su parte, el artículo N° 29 letra d), numeral vi y vii, del Decreto N° 32 del Ministerio del Medio Ambiente, que aprueba el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, establecen que se constituyen en una modificación sustancial del plan regulador comunal, los siguientes parámetros:

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.

Este documento, contiene la información prevista en el artículo N° 14 del Reglamento de EAE, con el propósito de someter a tramitación para Evaluación Ambiental Estratégica, la propuesta de modificación N° 2 al Plan Regulador Comunal vigente de la comuna de San Vicente de Tagua Tagua, impulsada por el Municipio.



1. Antecedentes del instrumento a evaluar

A. Los fines o metas que se busca alcanzar con el instrumento en cuestión.

El instrumento a ser evaluado ambientalmente, corresponde a una Modificación del Plan Regulador Comunal vigente, denominada **"Modificación N° 2 densificación por renovación urbana"**.

La comuna de San Vicente de Tagua Tagua, cuenta con Plan Regulador Comunal vigente desde el año 2006 (Aprobado por Decreto Municipal N° 88 del 14.04.2005 y promulgado mediante Resolución Afecta N° 72 del 12.07.2006 del Gobierno Regional VI Región).

El Municipio, en consideración a sus funciones privativas sobre planificación y regulación de su territorio jurisdiccional, y especialmente aquellas relacionadas a la confección del Plan Regulador Comunal, desarrolla esta modificación cuyo objetivo es la conformación de una nueva zona al interior del área urbana consolidada, cuyas normas urbanísticas específicas, establezcan un coeficiente de constructibilidad y ocupación de suelo del 100% y la construcción en altura por sobre los 5 pisos existentes; con ello se pretende aumentar la cantidad de m² de edificación, sin modificar la morfología predial existente.

El objetivo del Municipio, es proveer condiciones normativas que, contenidas en el Plan Regulador Comunal, estimulen a los propietarios de los predios localizados dentro de la nueva zonificación, a materializar proyectos de inversión en infraestructura, y de su ejecución, iniciar un proceso de renovación de la edificación del centro comercial y de servicios que permita dinamizar la economía local mediante la construcción de nueva edificación e instalación y funcionamiento de nuevos recintos comerciales.

El Municipio espera obtener por una parte, beneficios económicos directos de corto plazo al aumentar la recaudación municipal por concepto derechos de obras y patentes comerciales de impuesto territorial; beneficios económicos directos de mediano plazo, al aumentar el avalúo de las propiedades y por consiguiente, la recaudación tributaria por impuesto territorial; y beneficios sociales indirectos de corto y mediano plazo, pues al articular la ejecución de proyectos de construcción, se promueve e incentiva el mercado del trabajo, y con ello, se estimula toda la actividad económica local.

Estos ingresos económicos a las arcas municipales, en el corto y mediano plazo, contribuirán al financiamiento del "Plan de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacio Público", cuyas iniciativas serán diseñadas para resolver, en un horizonte de acción de mediano y largo plazo, aspectos deficitarios de infraestructura en el resto de la ciudad, promoviendo que la acción local se sustente consecuentemente, sobre criterios de solidaridad territorial.

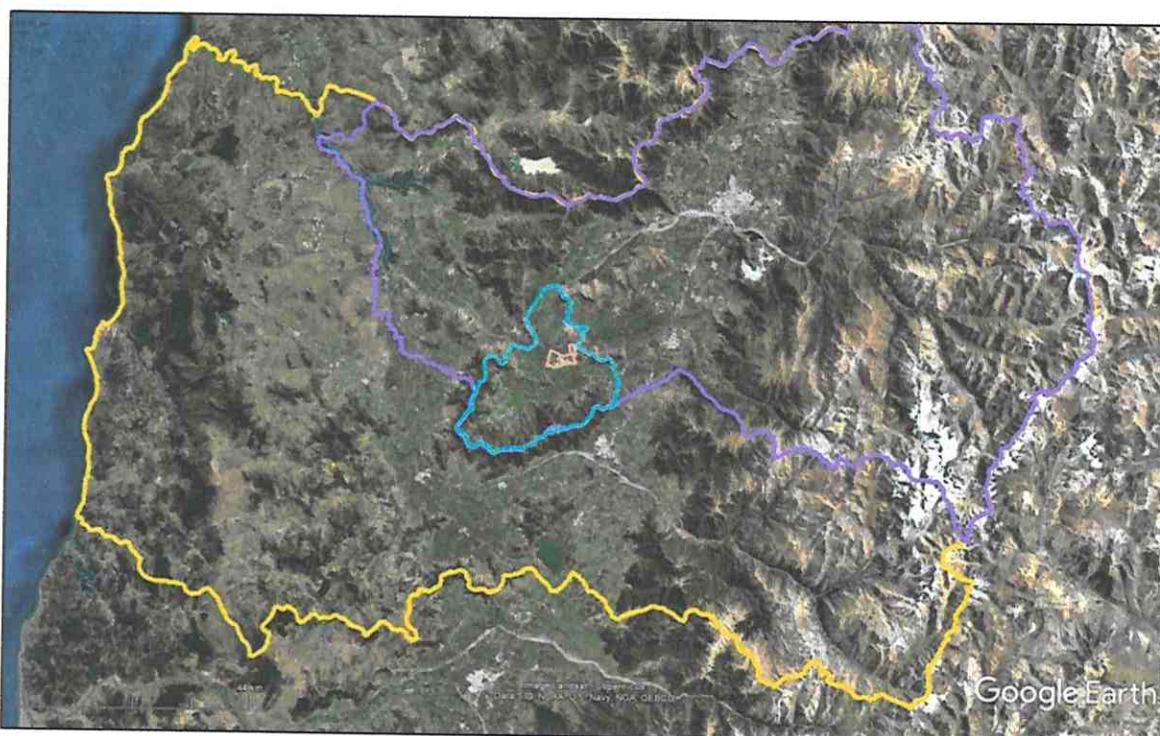


B. El antecedente o justificación que determina la necesidad de Desarrollarlo.

La comuna de San Vicente de Tagua Tagua, posee una superficie de 482,1 km² y en ella habitan 46.766³ personas.

Administrativamente, la comuna pertenece a la Provincia de Cachapoal, en la VI Región del Libertador Bernardo O'Higgins.

IMAGEN N° 1 IDENTIFICACIÓN ESPACIAL DEL TERRITORIO COMUNAL DE SAN VICENTE DE TAGUA TAGUA EN ESCALAS ADMINISTRATIVAS SUPERIORES



Fuente: Imagen Base Google Earth 2017⁴

Donde,

Territorio Regional VI = Línea Amarilla

Territorio Provincial del Cachapoal = Línea Magenta

Territorio Comunal de San Vicente de Tagua Tagua = Línea Cian

Esta Provincia está conformada por 17 comunas, y la comuna de San Vicente de Tagua Tagua, ocupa el 4to lugar en relación al número de habitantes totales según Censo del año 2017.

² Plan Regulador Comunal San Vicente, 2006.

³ INE – Resultados Censo 2017. Fuente: <https://resultados.censo2017.cl/Region?R=R06>

⁴ Identificación de Límites: elaboración propia.



TABLA N° 1
RANKING DE POBLACIÓN COMUNAL AÑO 2017
PROVINCIA DE CACHAPOAL

COMUNA	POBLACION	%
RANCAGUA	241.774	37,42
RENGO	58.825	9,10
MACHALI	52.505	8,13
SAN VICENTE	46.766	7,24
GRANEROS	33.437	5,17
REQUINOA	27.968	4,33
MOSTAZAL	25.343	3,92
LAS CABRAS	24.640	3,81
DOÑIHUE	20.887	3,23
PICHIDEGUA	19.714	3,05
COLTAUCO	19.597	3,03
PEUMO	14.313	2,22
OLIVAR	13.608	2,11
MALLOA	13.407	2,07
QUINTA DE TILCOCO	13.002	2,01
CODEGUA	12.988	2,01
COINCO	7.359	1,14
TOTAL	646.133	100,00

Fuente: Elaboración Propia, datos INE 2017.

Respecto del número de habitantes por comuna, podemos identificar tres grupos: el primero, lo conforma la conurbación Rancagua - Machalí, que a su vez, corresponde al principal conglomerado de población urbana en la región, y que representa el 46,52% de población en la provincia; en un segundo grupo, las comunas de Rengo, San Vicente, Graneros y Requinoa, las que en su conjunto representan el 25,84% del total de población en la provincia; y el tercer grupo, estaría conformado por las restantes comunas, que en su conjunto representan el 27,64%.

Sin embargo, podemos establecer, a partir de las características, composición y dinámicas del territorio urbano de todas estas comunas, una clasificación que reconocería, en un primer nivel, una significativa área metropolitana en torno a la conurbación Rancagua - Machalí, cuya área de influencia se ejerce sobre los territorios comunales de Olivar, Graneros, Mostazal, Codegua, Doñihue y Coltauco, y representan el 65,02% del total de población de la provincia; en un segundo nivel, la subzona Rengo, Requinoa, Coinco y Quinta de Tilcoco, que representan el 16,58% del total de población provincial; y en un tercer nivel, la subzona San Vicente de Tagua Tagua, Malloa, Peumo, Pichidegua y Las Cabras, con un 18,4%.

Esta clasificación, relacionada a la existencia de sistemas urbanos y sus interacciones población - territorio, nace a partir del reconocimiento de estas dinámicas territoriales, cuyas características urbanas pueden resultar significativas para su población, interesante para un análisis de gestión de desarrollo urbano a partir de las condiciones socioeconómicas de las personas, pues identifica desde la heterogeneidad territorial, en tanto morfología, tamaño y recursos geográficos, patrones de conducta de los habitantes, que definen muchas veces, la importancia relativa de determinados centros poblados, como polos de atracción para los flujos migratorios estacionales, que promueven la



comercialización de bienes y servicios, y activan una oferta y demanda de suelo urbano en ellos, que determina en algunas ocasiones, ciclos de desarrollo que inciden directamente en el tamaño relativo de estos sistemas urbanos y particularmente de su área de influencia hacia otros territorios.

En esta dimensión de análisis, la subzona conformada por las comunas de San Vicente de Tagua Tagua, Malloa, Peumo, Pichidegua y Las Cabras, identifica en la capital comunal de San Vicente de Tagua Tagua, es decir, en la ciudad de San Vicente, al centro poblado de mayor relevancia (en una dimensión de número de habitantes), y por tanto, extensiva, en sus dinámicas relacionales de naturaleza territorial, como las actividades socioeconómicas de su población, y la morfología y tamaño del ente urbano que la conforma. ✓

Podemos establecer, desde la dimensión en la gestión del desarrollo urbano, en un primer orden de ideas, que la comuna de San Vicente de Tagua Tagua, posee Plan Regulador Comunal vigente desde el año 2006⁵. En el año 2011, el municipio realizó la primera Modificación a este instrumento, denominada "Plan Seccional Costanera", el cual consistió en modificar la zonificación de suelo de un polígono aledaño a la Villa Italia, en el sector sur de la ciudad⁶.

El Plan Regulador Comunal, en tanto instrumento de planificación territorial, fue elaborado conceptualmente desde la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la VI Región, como una reformulación al Plan Regulador Comunal vigente desde el año 1986, bajo un método de planificación urbana que reconocía la existencia de un **territorio intercomunal**, identificado en una microrregión denominada *Valle Inferior del Río Cachapoal*, conformada por las comunas de San Vicente de Tagua Tagua, Peumo, Las Cabras y Pichidegua, excluyendo a la comuna de Malloa, asociando las dinámicas relacionales de ésta, a la comuna de Rengo.

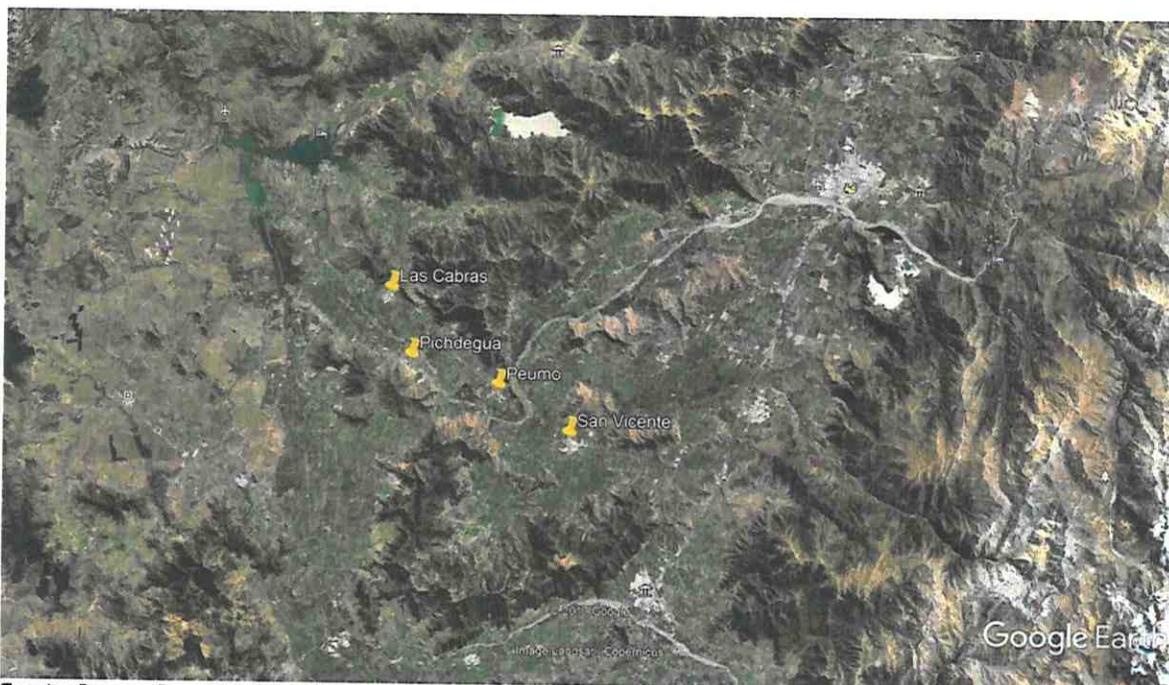
Esta microrregión, cuya extensión se situaría entre la localidad de Pelequén hasta el Lago Rapel, corresponde a un valle transversal, en sentido oriente – poniente, cuya base territorial incorpora a la cuenca inferior del Río Cachapoal, la parte terminal del Río Tinguiririca, el Río Claro, el Estero Zamorano y serranías interiores, elementos geográficos que en su conjunto, definen una particular distribución espacial, composición y evolución de los asentamientos humanos, que caracteriza el uso y ocupación de este territorio intercomunal.

⁵ Aprobado por Decreto Municipal N° 88 del 14.04.2005 y promulgado mediante Resolución Afecta N° 72 del 12.07.2006 del Gobierno Regional VI Región.

⁶ Aprobado por Decreto Municipal N° 298 del 11.07.2011, faltando a la fecha, que la Resolución aprobatoria del Gobierno Regional, sea aprobada por CGR.



IMAGEN N° 2 IDENTIFICACIÓN ESPACIAL REFERENCIAL DEL TERRITORIO INTER COMUNAL VALLE INFERIOR DEL RÍO CACHAPOAL



Fuente: Imagen Base Google Earth, 2017.

En este contexto, San Vicente de Tagua Tagua, es la comuna más poblada de esta microrregión, por lo tanto tiende, a partir de su ubicación espacial y el eje estructurante vial que significa la ruta H-66, a concentrar y articular las mayores dinámicas socio económicas, cuya expresión espacial, se vincularía directamente al tamaño de las ciudades de estas comunas, a partir por ejemplo, de algunos indicadores como superficie urbana, y rendimiento de los impuestos municipales vinculados con la dinámica territorial.

**TABLA N° 2
INDICADORES DE INGRESOS MUNICIPALES
COMUNAS DEL VALLE INFERIOR DEL RIO CACHAPOAL**

COMUNA	POBLACION	SUPERFICIE COMUNAL KM2	INGRESOS PP + INGRESOS FCM \$	INGRESOS PATENTES MUNICIPALES \$	INGRESOS IMPUESTO TERRITORIAL \$
LAS CABRAS	24.295	749	4.353.992.000	1.685.798.000	520.088.000
PEUMO	16.273	153	2.144.869.000	242.449.000	147.360.000
PICHIDEGUA	20.400	320	2.844.220.000	230.244.000	207.712.000
SAN VICENTE	47653	476	5.771.710.000	702.295.000	603.586.000

Fuente: Elaboración Propia, datos INE 2017 – SINIM 2016.

Esta mayor actividad económica y de poblamiento determina a su vez, que la ciudad de San Vicente de Tagua Tagua, adquiera un rol preponderante como ente urbano articulador del desarrollo, cuya expresión material se reflejará entonces, en el progresivo aumento de su tamaño.



TABLA N° 3
SUPERFICIE APROX. DEL AREA URBANA CONSOLIDADA
COMUNAS DEL VALLE INFERIOR DEL RIO CACHAPOAL

COMUNA	SUPERFICIE TOTAL COMUNAL HÁ	SUPERFICIE URBANA CONSOLIDADA (2) HÁ	% (2)
LAS CABRAS	74.900	208.19	0.27
PEUMO	15.300	107.41	0.70
PICHIDEGUA	32.000	98.79	0.30
SAN VICENTE	47.600	416.14	0.87

Fuente: Elaboración Propia, datos Google Earth, 2017.

Este mayor tamaño, que en definitiva es valor representativo de un mayor crecimiento urbano, se ha desarrollado principalmente en una dimensión extensiva, es decir, incorporando en un plano de perspectiva lineal, y aumentando progresivamente, una mayor superficie urbana cuyo origen han sido terrenos de evidente vocación agrícola; como también, pero en mucho menor medida, una dimensión intensiva, aumentando en algunos sectores comerciales, la altura de edificación, y con ello, densificar el uso del suelo urbano existente desarrollando economías de escala favorables, a partir de la concentración estacional de la población.

IMAGEN N° 3
CONFIGURACIÓN DEL ESPACIO RURAL Y URBANO
TERRITORIO COMUNAL DE SAN VICENTE DE TAGUA TAGUA



Fuente: Imagen Base Google Earth, 2017.



Con respecto a lo anterior, el Plan Regulador Comunal de San Vicente de Tagua Tagua estableció lo siguiente:

“La Ciudad de San Vicente de Tagua Tagua está emplazada sobre suelo de buena aptitud agrícola y, en consecuencia, en la medida que su crecimiento continúe realizándose en extensión, las necesidades de expansión urbana compiten con el suelo agrícola que sustenta la base económica de la comuna. Dado que el fenómeno del crecimiento urbano es un proceso irreversible desde el punto de vista de consumo del suelo rural, que implica entre otros aspectos la disminución de la superficie agrícola, este fenómeno deber ser considerado en el ordenamiento territorial que se proyecte para San Vicente de Tagua Tagua”.

El Plan Regulador Comunal vigente, reconoce entonces, que es tarea prioritaria proteger la vocación rural de su territorio, estableciendo de facto, que el propio instrumento - como tal - insuficiente para conducir las dinámicas del poblamiento en beneficio y logro de ese objetivo.

En esta dimensión, el Alcalde en ejercicio de la comuna de San Vicente de Tagua Tagua, para el período 2017-2020, Sr. Jaime González Ramírez, formula 3 macro directrices que permitan, dada su realización conjunta, sustentar un nuevo modelo de desarrollo urbano territorial para la comuna, cuya definición y conducción político institucional, se realiza en primer lugar, desde la propia Municipalidad, y en segundo lugar, potenciando el conocimiento y la acción de lo local, como garante para el resguardo del rol histórico y funcional de la ciudad. Las 3 macro directrices son:

1. **Producir bienestar económico y social a las personas**, directo y tangible, mediante la confluencia de dinámicas económicas que permitan su expresión material en la infraestructura de la ciudad.
2. **Mejorar la calidad de vida al interior de la ciudad**, resolviendo los problemas viales, el déficit de servicios básicos y, el déficit de áreas verdes, entre los más prioritarios.
3. **Proyectar una condición de liderazgo de la ciudad de San Vicente de Tagua Tagua para la intercomuna**, que logre sostener en el tiempo, las mayores y mejores dinámicas relacionales que se articulan en el territorio, que se expresan materialmente en la infraestructura de la ciudad, mejorando con ello, la calidad de vida de sus habitantes.

En relación a la primera de estas directrices, producir bienestar económico y social a las personas, el Plan Regulador Comunal vigente señala:

“Por otro lado, es importante considerar la generación de condiciones para atraer empresas e industrias a la comuna, lo que generaría nuevas fuentes de empleo; así como incentivar la reconversión productiva de los cultivos tradicionales hacia cultivos de exportación que resulten más rentables.

Estas condiciones pasan por establecer políticas de tipo económico y territorial que aseguren altos niveles de confianza y facilidades a los empresarios para su instalación en la comuna, como ventajas tributarias, construcción de un parque industrial, establecimiento de normativa de usos del suelo, entre otras.”

Esta propuesta de modificación N° 2 al Plan Regulador Comunal que propone el Municipio de San Vicente de Tagua Tagua, se justifica precisamente en esta conceptualización del **“establecimiento de normativa de usos del suelo”**, interpretándola en una



identificación de aquellos elementos presentes en el territorio de la ciudad de San Vicente, que destaquen por sus ventajas competitivas de localización frente a las dinámicas económico-relacionales de una mayor población, respecto de las restantes ciudades de la intercomuna, que permitan articular y converger espacialmente en ella, estas dinámicas para que su expresión material sobre la ciudad, ya sea como inversión inmobiliaria o las derivadas de ellas, redunde en beneficios directos y tangibles, para los habitantes sanvicentanos.

De esta forma, se identifica y propone una vía de desarrollo, inexistente en el actual Plan Regulador Comunal vigente, que consiste en la ***Densificación por Renovación Urbana del centro comercial y de servicios de la ciudad.***

El objetivo es establecer nuevos parámetros técnicos para un conjunto de normas de usos del suelo que inciden directamente en la densificación predial, en una zona delimitada de la ciudad, donde predomine la actividad comercial y de servicios, y se pueda proyectar la construcción de centros comerciales de mediana y gran magnitud; así, estas nuevas condiciones regulatorias resultarán atractivas para la evaluación económica – y su consecuente materialización – de nuevos proyectos de desarrollo inmobiliario en altura e intensivos en el uso del suelo urbano, a través de capitales de inversión privados.

El beneficio de esta acción es múltiple, pues se espera mejorar la infraestructura urbana de la zona a intervenir, la capitalización de nuevos recursos que aumenten el patrimonio municipal y financiar iniciativas que reduzcan déficit de naturaleza territorial en otros lugares de la ciudad.

En efecto, el cambio de normas de uso del suelo propuesto, permitirá aumentar la recaudación tributaria del Municipio, mediante el otorgamiento de nuevos permisos de edificación y de recepción de obras, la re-avaluación del impuesto territorial para aquellos predios que generen construcciones a partir de esta nueva normativa, y, como aporte directo para financiar el Plan Comunal de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacio Público o bien, un Plan Integral de Desarrollo Urbano; de igual manera, permitirá la renovación urbana de un sector deteriorado, dinamizar el mercado local del trabajo mediante la generación de nuevos empleos, directos e indirectos, permanentes y estacionales, y dinamizar la estructura económica local mediante la conformación de verdaderos clúster en torno a las nuevas inversiones de mediana y gran magnitud.

Son precisamente, las ***Fortalezas*** de la actividad económica desarrollada en la ciudad de San Vicente de Tagua Tagua, consideradas en el Plan Regulador Comunal vigente, las que potencian esta propuesta de modificación, entre las que destacamos:

- *La comuna de San Vicente constituye el eje central del sector interior norte de la Región, representando un centro de abastecimiento de los sectores Comercial y Agropecuario de la zona.*
- *San Vicente es considerado un polo de atracción para otras comunas por su ubicación en la Región y por los servicios que otorga.*
- *La Comuna está ubicada en una zona estratégica, cercana a los principales centros de abastecimiento, a la capital regional; a la ciudad de Santiago y a la costa, lo que permite un acceso rápido hacia los centros de embarque y comercialización.*
- *Estructura vial adecuada que permite el traslado de bienes desde la zona de producción hacia los centros de acopio y distribución.*



- *Existe oferta de suelo suficiente para cubrir la eventual instalación de empresas industriales, comerciales y de servicios en la comuna.*

En el mismo contexto metodológico, dentro de las **Debilidades** reconocidas en el Plan Regulador Comunal vigente, que se vinculan con esta propuesta de Modificación N° 2, serían:

- *Escasa presencia de industrias en la zona, lo que no permite la generación de empleo permanente.*
- *Bajo nivel de intervención del Municipio en el fomento productivo. No existe una instancia que centralice o determine políticas y acciones dirigidas en este tema.*
- *Sistema de créditos de bancos e instituciones financieras de difícil acceso para iniciativas económicas, además de normas que representan trabas al empresario.*
- *Según la visión de empresarios de la comuna, “existe burocracia al interior del Municipio al momento de gestionar la instalación de una nueva empresa”.*
- *Plan regulador que data desde el año 1986, que no permite establecer claramente la tendencia de desarrollo económico relacionado al desarrollo territorial, respecto a la determinación de espacios destinados a actividades productivas, con riesgos tales como cambios de uso de suelo agrícola no normados.*

Del análisis de Fortalezas y Debilidades anterior, podemos concluir en un primer nivel, que la ciudad de San Vicente ejerce un rol articulador preponderante en las dinámicas económicas intracomunales que resultan atractivas en una escala funcional intercomunal, las que son observadas y trascienden positivamente, al resto de comunas de la microrregión, reconociendo el rol de liderazgo que ésta ciudad asume. En efecto, las conclusiones contenidas en el propio Plan Regulador Comunal vigente establecen lo siguiente:

- *La Comuna de San Vicente de Tagua Tagua, tiene una ubicación muy importante para el desarrollo regional. Constituye una zona agrícola de alto valor productivo, cuyo principal producto es la fruta cuyo mercado es de exportación.*
- *San Vicente representa un centro de abastecimiento para las comunas del sector, desde el punto de vista comercial y de servicios. Especialmente para Las Cabras, Pichidegua, Peumo y Malloa. Además constituye el futuro centro microregional junto a las comunas de Quinta de Tilcoco, Peumo, Coltauco y Pichidegua.*
- *Se deben establecer acciones que generen condiciones para la atracción de empresas e industrias y aprovechar las políticas de descentralización del gobierno central al respecto.*
- *El Municipio debe generar facilidades de tipo administrativo y tributario para la instalación de industrias en la zona denominada por el Plan Regulador.*

En un segundo nivel, la importancia del sistema de transporte interurbano, suburbano y rural a partir de la ubicación locacional privilegiada de la ciudad de San Vicente, que



genera una atracción permanente a los traslados internos de toda la intercomuna, motivados por la comercialización de productos en diferentes escalas y magnitudes, produciendo con ello, un verdadero círculo virtuoso en la ecuación equipamiento – atracción de población – generación de más equipamiento, y que fortalece sin duda alguna, la directriz municipal de potenciar y proyectar en el largo plazo, la condición de liderazgo del sistema urbano de la ciudad de San Vicente.

Sobre esta idea, el Plan Regulador Comunal vigente señala:

“El papel de la comuna no puede dissociarse del creciente rol que desempeña San Vicente de Tagua Tagua en el sistema intercomunal. Así, en esta perspectiva, la ciudad pasa a ser más relevante que la comuna, que es funcional a ésta, al igual que las otras comunas de la microregión”.

En este sentido, la ampliación del Límite Urbano que se produjo con la reformulación del Plan Regulador Comunal del año 2006, respecto a la superficie urbana reconocida y delimitada en el instrumento del año 1986, buscaba sustentar que las dinámicas económicas de la ciudad, expresadas en aumento de población urbana, aumento de servicios comerciales, aumento de servicios públicos e institucionales, se pudieran articular dentro del sistema normativo y regulatorio del suelo urbano, suponiendo que con ello, se mantendría la virtuosidad de las mismas, y evitarían los problemas que evidenciaba por ejemplo, la construcción habitacional fuera de los límites urbanos, que bien podrían amenazar esa posición relativa de liderazgo.

El desafío está dado entonces, no sólo en reconocer una condición de liderazgo para el sistema urbano de la ciudad de San Vicente, sino que fundamentalmente, mantener en el tiempo este círculo virtuoso, porque subyace a él, consecuentemente, un dinamismo económico positivo que debe ser aprovechado en beneficio de los habitantes sanvicentanos.

Así, esta Modificación N° 2, utiliza como argumentos fundantes de los objetivos propuestos, la misma conceptualización de *Objetivos* desarrollados en el actual Plan Regulador Comunal, pues entendemos que fueron situados en una línea correcta de reconocimiento a las dinámicas socioeconómicas del sistema urbano de la ciudad de San Vicente, como lo serían, por ejemplo, la disponibilidad de una red vial de relativa buena calidad, complementado con un sistema de transporte interurbano que funciona articulando los movimientos migratorios estacionales de la población usuaria de la ciudad; la identificación de ventajas comparativas y la disponibilidad de una amplia oferta de servicios públicos y privados en la ciudad, que funcionan como polo de atracción para el resto de habitantes de la microregión; y el reconocimiento a que la ocupación descontrolada del entorno rural, significa en definitiva, una pérdida del rol y vocación histórica de la comuna.

En esta dimensión de análisis, el Plan Regulador Comunal vigente, propuso como uno de sus objetivos básicos, la **densificación del área urbana**.

Consideramos que la configuración territorial actual de la ciudad de San Vicente, en tanto expresión de la interrelación de dinámicas demográficas sobre una creciente actividad económica, debe poseer un correlato material, una manifestación real al interior de la ciudad, expresado por ejemplo, en una renovación importante de la infraestructura del



centro comercial y de servicios, pues ahí es donde se produce el círculo virtuoso que mencionábamos anteriormente.

Y para poder lograr ello, es que proponemos esta Modificación N° 2, que hemos denominado "**Densificación por Renovación Urbana**", cuyo objetivo es incorporar al Plan Regulador Comunal, una nueva zonificación de uso de suelo, identificada como "ZCS-Zona de Comercio y Servicios", la cual consiste en la edificación predial intensiva, a través del aumento significativo de los valores de aquellas normas urbanísticas que inciden en la densificación del área urbana, como:

- Densidad Máxima
- Coeficiente de Constructibilidad
- Coeficiente de Ocupación de Suelo
- Número de Pisos

Estas normas y sus correspondientes valores, serán aplicadas sobre un polígono específico del territorio urbano comunal, cuyo efecto material se espera promueva nuevas edificaciones en torno a la construcción de grandes centros comerciales, y una renovación de la edificación en el centro comercial y de servicios de la ciudad, al incentivar la construcción en altura, superior a la permitida actualmente, rentabilizando y maximizando el valor del suelo urbano mediante la multiplicación vertical de la superficie útil para construir, dado los actuales tamaños prediales a nivel de superficie.

Dos son los objetivos del Municipio con esta modificación: Uno, potenciar las dinámicas socioeconómicas virtuosas de comercialización económica de bienes y prestación de servicios públicos y privados que sitúan en una posición de liderazgo, al sistema urbano de la ciudad de San Vicente de Tagua Tagua; y Dos, aumentar significativamente la recaudación tributaria del Municipio, permitiendo resolver problemas estructurales de la ciudad, mejorando con ello, la calidad de vida de todos los habitantes de la comuna de San Vicente.



C. Su objeto, entendiendo por tal las temáticas que se abordarán en el proceso de planificación o definición de líneas de acción y los mecanismos mediante los cuales se llevará a cabo

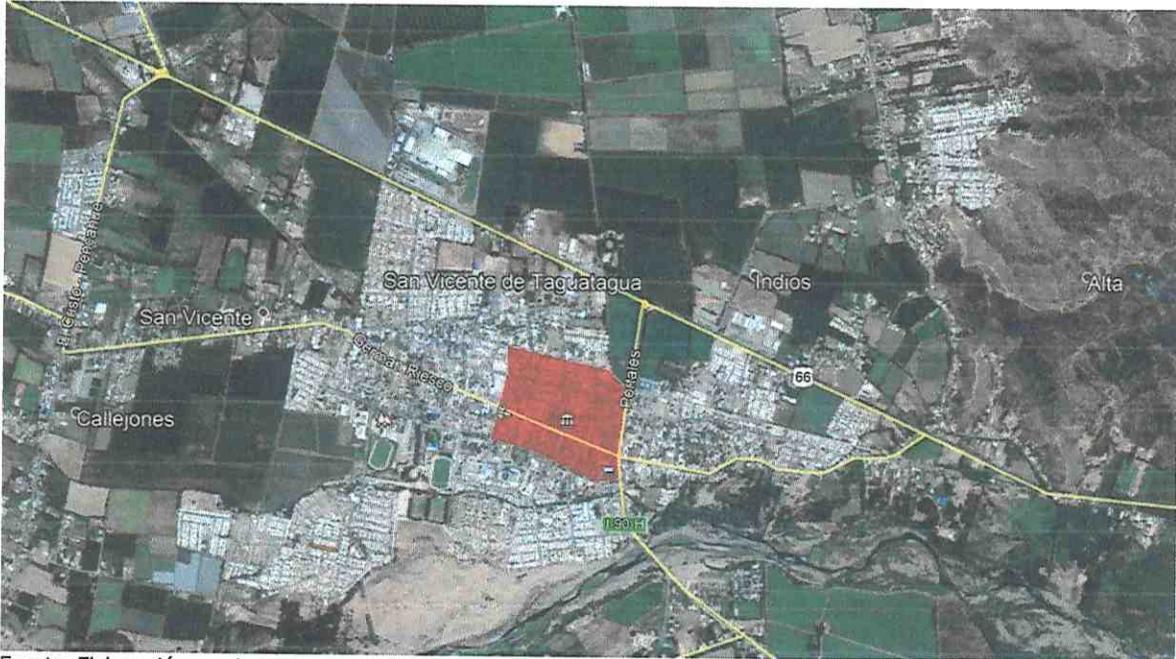
LINEAS DE ACCION	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	MECANISMOS
Renovación de la Edificación y Consolidación del centro de comercio y servicios.	Impulsar el crecimiento vertical y la renovación urbana del centro comercial de la ciudad. Consolidar el rol de la ciudad dentro de la intercomuna. Resolver los problemas derivados de la vida urbana en la ciudad.	Cambio de normas urbanísticas. Diseño Plan de Inversiones
Optimizar el uso de los recursos urbanos y su infraestructura.	Orientar y controlar el crecimiento urbano hacia sectores con disponibilidad de suelo de expansión urbana. Densificar el uso de suelo urbanizado, como base para el desarrollo económico futuro, sin superar niveles que afecten la calidad de vida de la ciudad y sus habitantes.	Cambio de normas urbanísticas.
Reconocimiento de factores ambientales a ser afectados en el área de estudio.	Evaluación de componentes ambientales a ser afectados como cursos de agua, aire, suelo, patrimonio arqueológico y paleontológico, paisaje, etc. insertos en el área de estudio. Establecer criterios de protección ambiental para la creación de áreas verdes y esparcimiento.	Diagnóstico Ambiental. Proceso de Participación.

D. Su ámbito de aplicación territorial y temporal

La ciudad de San Vicente, dentro de su estructura urbana consolidada, posee un único centro comercial y de servicios, cuya superficie aproximada la hemos estimado en unas 30 Hás⁷.

IMAGEN N° 4

VISTA AÉREA DE LA ESTRUCTURA URBANA CONSOLIDADA DE LA CIUDAD DE SAN VICENTE, Y DE LA SUPERFICIE IDENTIFICADA COMO CENTRO COMERCIAL Y DE SERVICIOS (COLOR ROJO)



Fuente: Elaboración propia.

El Plan Regulador Comunal Vigente (en adelante sólo PRC) no reconoce éste centro comercial y de servicios en su especificidad e importancia para la actividad económica de la ciudad. En efecto, si consideramos la zonificación en las áreas consolidadas y de expansión contenidas en la Ordenanza Local, es la **Zona Residencial Mixta** la que en definitiva, caracteriza este centro comercial, y se desarrolla al amparo de las diversas normas urbanísticas descritas en ellas.

⁷ Estimación que se ha realizado considerando el trazado de un polígono sobre el cuadrante de calles 21 de mayo por el Norte, Avda. Portales por el Este, Avda. Horacio Aranguiz por el Sur, y calle Genaro Lisboa por el Oeste; polígono que corresponde al emplazamiento donde se desarrolla mayoritariamente la actividad comercial y de servicios de la ciudad, y donde la mayor parte de las edificaciones dentro de éste polígono, están destinadas principalmente al desarrollo de estas actividades.



Las zonas específicas que actualmente tienen injerencia regulatoria⁸ sobre el centro comercial y de servicios, y sus correspondientes normas urbanísticas son:

Zona ZU-1

Superficie Predial M2	Altura Máxima N° piso	Coefficiente Constructibilidad	Ocupación de Suelo %	Densidad Máxima Hab/Ha
160-500	3	2	100	400
501-2000	4	1.5	60	500
2001 y más	5	1.5	60	600

Zona ZU-2

Superficie Predial M2	Altura Máxima N° piso	Coefficiente Constructibilidad	Ocupación de Suelo %	Densidad Máxima Hab/Ha
160-500	3	1.5	80	300
501-1000	4	1.0	60	400
1001 y más	5	1.5	60	600

Zona ZU-3

Superficie Predial M2	Altura Máxima N° piso	Coefficiente Constructibilidad	Ocupación de Suelo %	Densidad Máxima Hab/Ha
160-500	2	0.8	50	250
501-1000	3	0.8	50	400
1001 y más	3	0.9	60	600

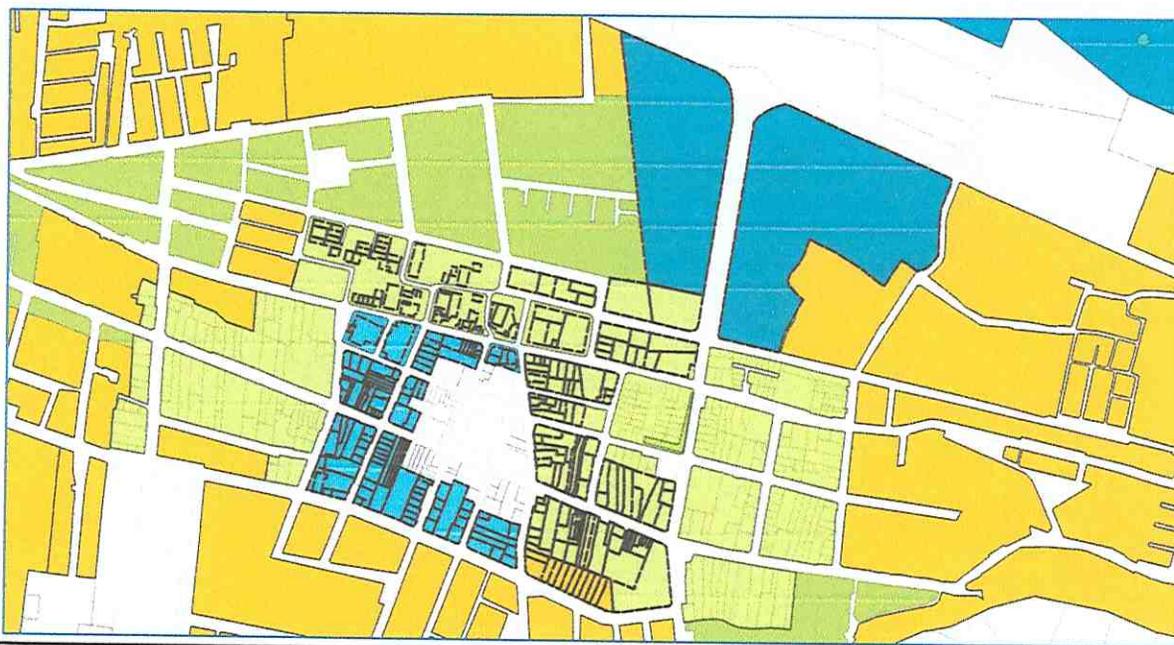
El emplazamiento de estas normas, sobre la estructura urbana de la ciudad de San Vicente es la siguiente:

⁸ Se excluye de la conformación de este centro comercial y de servicios, la zona ZCH Zona de Conservación Histórica, la que contiene Normas Patrimoniales (Capítulo V de la Ordenanza Local) que resguardan la arquitectura tradicional, y resultan ser antagónicas a la densificación predial propuesta.



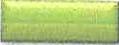
IMAGEN N° 5

ZONIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL SOBRE EL ÁREA DE COMERCIO Y SERVICIOS, EXCLUYENDO LA ZONA DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA ZCH



Fuente: Elaboración propia.

Simbología de la Imagen N° 5

ZONA	ZONA PRC
	ZU-1 RESIDENCIAL MIXTA 1
	ZU-2 RESIDENCIAL MIXTA 2
	ZU-2A RESIDENCIAL MIXTA 2A
	ZU-3 RESIDENCIAL MIXTA 3
	ZONA EXPANSION URBANA

En la imagen N° 1 es posible observar, la existencia de dos predios localizados en el área de expansión urbana, no obstante forman parte integrante de la estructura urbana de la ciudad.

La ubicación colindante de estos predios con el centro de comercio y servicios, le otorgan un carácter de reserva y provisión de suelo urbano ideal para la expansión de éste, que permita el desarrollo de nuevas actividades comerciales y de servicios de escala comunal e intercomunal, que no puedan localizarse al interior de la morfología predial del centro, dado que éste, tendrá como limitante estructural al crecimiento, la malla vial de carácter secundario cuya traza urbana rectilínea, da funcionalidad al damero clásico propio de la ciudad de San Vicente.

IMAGEN N° 6

VISTA AÉREA DEL CENTRO COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y DE LOS PREDIOS COLINDANTES DEFINIDOS COMO EXPANSIÓN URBANA.



Fuente: Elaboración propia.

Las normas urbanísticas vigentes de esta zona de expansión son:

Zona ZE				
Superficie Predial M2	Altura Máxima N° piso	Coficiente Constructibilidad	Ocupación de Suelo %	Densidad Máxima Hab/Ha
500-1000	2	0.5	50	100
1001 y mas	2	0.4	45	80

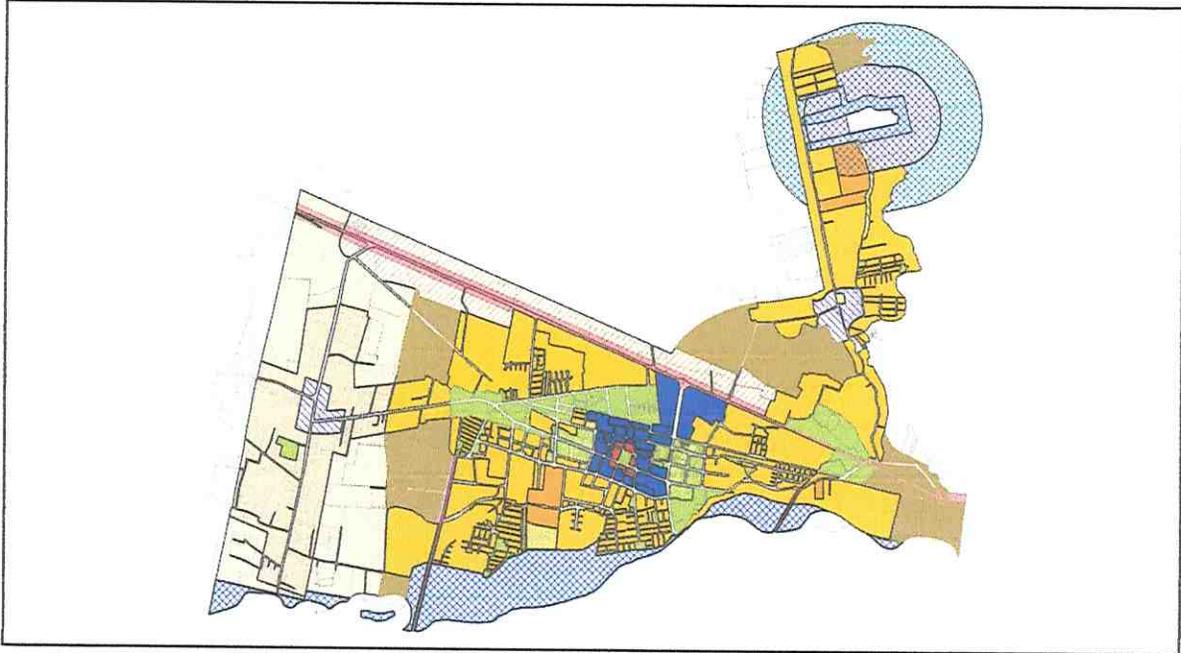
Como es posible observar, los valores vigentes de esta zona son insuficientes para la densificación predial intensiva, por lo tanto, útil resultó incorporar estos dos predios de expansión urbana a la conformación de la nueva zonificación, para asegurar en el mediano y largo plazo, la provisión y reserva de suelo urbano para el desarrollo de nuevas actividades comerciales, de escala intercomunal, sin modificar las condiciones estructurantes del centro comercial y de servicios, que puedan alterar el normal funcionamiento de la ciudad.

De esta forma, el ámbito de aplicación territorial de la Modificación N° 2 es la siguiente:



IMAGEN N° 7

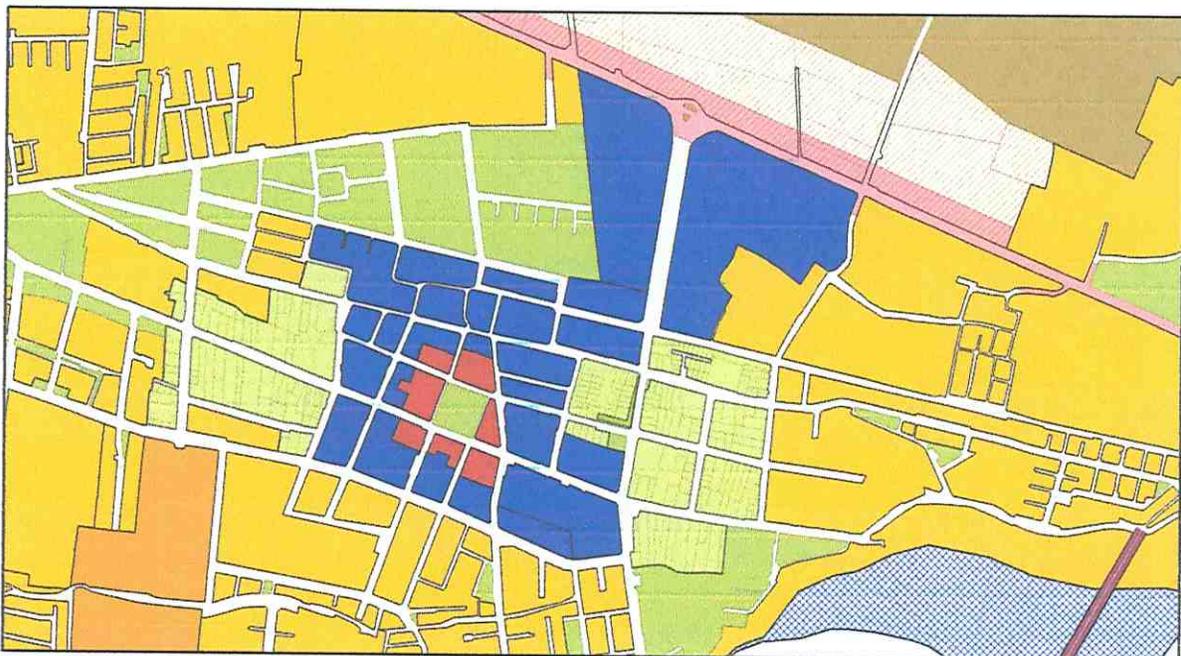
ZONA ZCS PROPUESTA (COLOR AZUL), SEGÚN ZONIFICACIONES VIGENTES DEL PLAN REGULADOR COMUNAL.



Fuente: Elaboración propia.

IMAGEN N° 8

ZONA ZCS AMPLIADA (COLOR AZUL)



Fuente: Elaboración propia.



IMAGEN N° 9

VISTA AÉREA DE LA ZONA ZCS PROPUESTA (COLOR VERDE)



Fuente: Elaboración propia.

El Polígono que representa la Zona ZCS está conformado por los siguientes hitos:

VERTICE	DESCRIPCIÓN
A	RUTA H-66 / GENERAL VELASQUEZ
B	CALLE EL MEDIO / GENERAL VELASQUEZ
C	AVENIDA CENTRAL / PREDIO ROL 153-00019
D	AVENIDA CENTRAL / AVENIDA PORTALES
E	AVENIDA PORTALES / AVENIDA ESPAÑA
F	AVENIDA ESPAÑA / CALLE LUIS IBAÑEZ
G	CALLE LUIS IBAÑEZ / CALLE ARTURO PRAT
H	CALLE ARTURO PRAT / AVENIDA PORTALES
I	AVENIDA PORTALES / AVENIDA HORACIO ARANGUIZ
J	AVENIDA HORACIO ARANGUIZ / CALLE GENARO LISBOA
K	CALLE GENARO LISBOA / CALLE 21 DE MAYO
L	CALLE 21 DE MAYO / PREDIO ROL 153-00019
M	PREDIO ROL 153-00019 / RUTA H-66



IMAGEN N° 10

HITOS REFERENCIALES QUE CONFORMAN LA ZONA ZCS PROPUESTA



Fuente: Elaboración propia.



2. Políticas ambientales y de sustentabilidad que pudiera incidir en el PRC de San Vicente De Tagua.

Concierne a la estructura normativa, se han considerado los siguientes instrumentos:

En el marco Regional y Nacional

1. Directrices del MINVU PARA LOS PLANES Reguladores Comunales LGUC: OGUC: DDU pertinentes.
2. Plan Regional de desarrollo urbano, Región del Libertador Bernardo O'Higgins.
3. Estrategia Regional de desarrollo, Región del Libertador Bernardo O'Higgins.
4. Política ambiental nacional y regional 2006, Región del Libertador Bernardo O'Higgins.

En el marco local

1. PLADECO de San Vicente De Tagua Tagua.
2. Estrategia Ambiental comunal de San Vicente De Tagua Tagua.
3. Participación ciudadana en el desarrollo del PRC de San Vicente De Tagua Tagua.

En el marco de estudio

1. Conflictos territoriales Identificados por la comunidad.
2. Diagnostico Territorial Integrado.
3. Imagen Objetivo de la Comunidad.

3. Objetivos ambientales de la Modificación N° 2 del Plan Regulador Comunal de San Vicente De Tagua Tagua.

Los objetivos ambientales contemplados en esta modificación N° 2 del PRC de San Vicente De Tagua Tagua, corresponden a:

- Impulsar el crecimiento urbano por densificación, que permita el crecimiento vertical de la ciudad.
- Definir y resguardar la densidad habitacional al interior del área urbana de comercio y servicios.



4. Criterios de desarrollo sustentable

La Modificación N° 2 del Plan Regulador de San Vicente de Tagua Tagua, consolidará la zona comercial y de servicios de la ciudad, permitirá su crecimiento en altura, articulando la economía local, y contribuyendo a una mayor recaudación tributaria de beneficio municipal, que resolverá solidariamente, los problemas de infraestructura en el resto de la ciudad.

- Ampliación de la oferta de comercios y servicios
- Renovación de la edificación destinada a comercio y servicios
- Consolidación del rol de liderazgo respecto a la intercomuna
- Generación de mayores ingresos municipales

5. Implicancias sobre el medio ambiente y la sustentabilidad del instrumento.

Respecto a las implicancias de esta modificación N° 2, sobre el medio ambiente y la sustentabilidad, podemos mencionar:

Alteraciones de los modos de vida por aumento de la densidad habitacional

Alteraciones en los flujos vehiculares por aumento en la actividad comercial y de servicios

6. Órganos de administración del estado convocados a participar de la EAE de la “Modificación N° 2 Densificación por Renovación Urbana del PRC de San Vicente De Tagua Tagua”

Los servicios convocados a participar en reuniones de trabajo son los siguientes:

- Gobierno Regional, Región del Libertador Bernardo O’Higgins.
- SEREMI de vivienda y urbanismo, Gobierno Regional del Libertador General Bernardo O’Higgins.
- SEREMI de agricultura, Gobierno Regional del Libertador General Bernardo O’Higgins.
- SEREMI de Medio Ambiente, Gobierno Regional del Libertador General Bernardo O’Higgins.
- SEREMI de Obras Públicas, Gobierno Regional del Libertador General Bernardo O’Higgins.
- SEREMI de Economía, Gobierno Regional del Libertador General Bernardo O’Higgins.
- SEREMI de Energía, Gobierno Regional del Libertador General Bernardo O’Higgins.
- SEREMI de Minería, Gobierno Regional del Libertador General Bernardo O’Higgins.
- SEREMI de Desarrollo social, Gobierno Regional del Libertador General Bernardo O’Higgins.



- SEREMI de Transporte y Telecomunicaciones, Gobierno Regional del Libertador General Bernardo O'Higgins.
- SEREMI de Salud, Gobierno Regional del Libertador General Bernardo O'Higgins.
- SEREMI de Bienes Nacionales, Gobierno Regional del Libertador General Bernardo O'Higgins.
- Dirección Regional servicio nacional de turismo (SERNATUR), Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.
- Dirección Regional de Obras Hidráulicas (DOH, MOP), Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.
- Dirección Regional de vialidad, (MOP), Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.
- Dirección Regional Oficina Nacional de Emergencia (ONEMI), Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.
- Superintendencia de Servicios Sanitarios, Región del Libertador General Bernardo O'Higgins.

7. Órganos no pertenecientes a la administración del estado y representantes de la comunidad.

En este proceso se incorporan organismos y organizaciones de la comunidad, las que participan directamente de las actividades de talleres de formulación y desarrollo.

- Unión comunal de juntas de vecinos de San Vicente de Tagua Tagua.
- Comité para el Progreso de San Vicente.
- Unión comunal del Adulto Mayor San Vicente de Tagua Tagua.
- Agrupación Cultural y Teatral Elewa.
- Consejo Desarrollo en Salud de San Vicente de Tagua Tagua.



8. Cronograma estimativo

ETAPA	CONTENIDO			DURACIÓN DE DESARROLLO DEL PRODUCTO (DÍAS -MESES).	
1	Sub-etapa 1ª	Ajuste metodológico e imagen objetivo	<ul style="list-style-type: none">✓ Definición preliminar Objetivos Ambientales y criterios de sustentabilidad.✓ Identificación OAE.✓ Aviso de inicio EAE.	13-17	Agosto
	Sub-etapa 1B	Análisis Territorial y diagnóstico	<ul style="list-style-type: none">✓ Diagnóstico Ambiental Estratégico.✓ Identificación problemas Ambientales.✓ Presentación reunión de inicio EAE.✓ Verificación Ambiental imagen Objetivos.	20 -24	Agosto
2	Propuesta y acuerdos de		<ul style="list-style-type: none">✓ Verificación de Objetivos Ambientales y Estrategias normativas.	03-07	Septiembre
	Planificación		<ul style="list-style-type: none">✓ Verificación ambiental alternativas.✓ Verificación Ambiental de base de acuerdos de anteproyecto.	03-07	Septiembre
3	Anteproyecto		<ul style="list-style-type: none">✓ Verificación Ambiental anteproyecto.✓ Exposición y envío antecedentes a OAE.✓ Formulación Informe Ambiental (IA).	10-14	Septiembre
4	Proyecto		<ul style="list-style-type: none">✓ Incorporación de alcances de OAE.✓ Ingreso IA a MMA y seguimiento.✓ Informe Ambiental definitivo.	24-28	Septiembre
5	Aprobaciones		<ul style="list-style-type: none">✓ Exposición Informe Ambiental.✓ Atención a alcances de la comunidad al (IA).✓ Indicaciones para inclusión de IA en decreto de aprobación PRCP.		Octubre - Noviembre